



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

介紹上市

聯席保薦人

Goldman Sachs 高盛

 CICC 中金公司

重要提示

您如對本文件任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



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)

以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

股份代號：2423

聯席保薦人

Goldman Sachs 高盛

CICC 中金公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件乃就貝殼控股有限公司的A類普通股以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市而刊發。本文件載有遵照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》提供之詳細資料，以提供有關本公司及附屬公司之資料。

本文件並不構成有關本公司A類普通股或其他證券的要約，亦非旨在邀請作出有關本公司A類普通股或其他證券的要約，亦無配發任何該等A類普通股或其他證券以向公眾人士提出出售或認購任何該等股份或其他證券。概不會就本文件或根據本文件配發及發行新股份。

在作出投資決定前，有意投資者應當審慎考慮本文件所載的所有資料，包括「風險因素」載列的風險因素。有關介紹上市後就我們A類普通股上市及買賣以及買賣交收方面的建議安排的資料載於本文件「促進於香港交易的市場安排」。

證交會及任何州證券委員會均未批准或反對該等證券，亦未釐定本文件是否屬真實或完整。任何相反的陳述均為刑事違法行為。

本公司以不同投票權控制。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對股東決議案的結果施加重大影響。有關我們不同投票權架構相關風險的進一步資料，請參閱本文件「風險因素－與我們的股份及美國存託股份有關的風險」一節。有意投資者應經適當和審慎考慮後方作出投資我們的決定。

2022年5月5日

預期時間表⁽¹⁾

倘介紹上市的下列預期時間表發生任何變動，則我們將在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 investors.ke.com 刊發公告。

「促進於香港交易的市場安排－投資者教育」所述的
投資者教育活動開始.....自2022年5月5日（星期四）起

- 在本公司網站 investors.ke.com 及
香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 發佈
本上市文件的電子版

每日在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及
本公司網站 investors.ke.com 發佈公告，
披露美國存託股份（每股美國存託股份代表
三股A類普通股）於前一日在紐約證券交易所的
收市價（以美元及港元計價，供參考），
以及有關「促進於香港交易的市場安排」所述
過渡安排的發展及最新資料（如有）..... 2022年5月5日（星期四）、
2022年5月6日（星期五）、
2022年5月9日（星期一）、
2022年5月10日（星期二），
且不遲於
2022年5月11日（星期三）
上午八時三十分

預期A類普通股開始於香港聯交所買賣.....2022年5月11日（星期三）
上午九時正

- (1) 除另有註明外，所有時間均指香港當地時間。
- (2) 介紹上市的詳情載於「有關本文件及介紹上市的資料」。

目錄

致投資者的重要通知

我們並未授權任何人士向您提供有別於本文件所載的資料。對於並非本文件所載或所作的任何資料或聲明，您不應視為經本公司、聯席保薦人、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與介紹上市的任何其他各方授權而加以依賴。我們的網站investors.ke.com所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁碼
預期時間表.....	i
目錄.....	ii
概要.....	1
釋義.....	32
技術詞彙.....	45
前瞻性陳述.....	48
風險因素.....	50
豁免.....	130
有關本文件及介紹上市的資料.....	168
董事及參與介紹上市的各方.....	177
公司資料.....	181
行業概覽.....	183
監管環境.....	197
歷史、發展及公司架構.....	233
業務.....	246
合約安排.....	310

目錄

財務資料.....	328
董事及高級管理層.....	396
與控股股東的關係.....	412
股本.....	417
主要股東.....	428
關連交易.....	431
未來計劃及前景.....	443
促進於香港交易的市場安排.....	444
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼公司法概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 備查文件.....	V-1

概 要

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

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

概覽

關於我們

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

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

我們行業所面臨的機遇和挑戰

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

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

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

我們的解決方案 – 不止步於ACN網絡

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

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

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

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

我們的競爭優勢 – 不止步於科技

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

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

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

我們的前進方向 – 不止步於交易

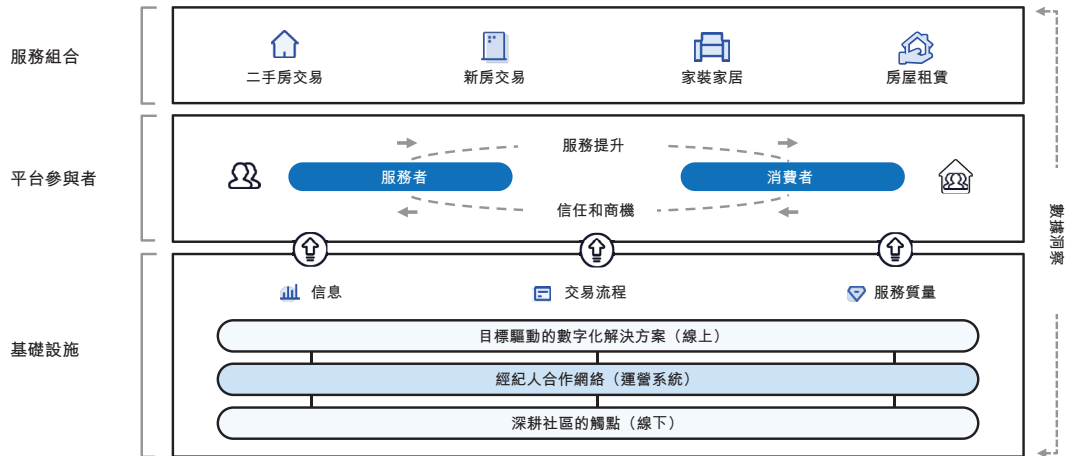
中國住房市場正在向新的平衡發展，房價將趨於穩定。儘管在有利的人口趨勢的影響下，房產交易和服務行業預計在可預見的未來仍將保持穩健，但人們的目標已由「買到房」轉變為「住得好」，進而刺激人們對其他居住服務的需求。這一轉變受消費驅動，而且屬於較高頻需求。尤其是，由於存量房在整體房產供給中所佔份額不斷攀升，且中國家庭對生活質量的追求也在不斷提高，家裝家居行業存在巨大的機遇。根據灼識諮詢報告，中國家裝家居市場的規模從2016年人民幣4.5萬億元增長至2021年人民幣6.9萬億元，並預計到2026年將進一步增長至人民幣10.4萬億元。儘管市場規模巨大且具有良好的風險抵禦能力，家裝家居行業仍高度分散，並且缺乏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

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

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

我們的平台

下圖闡釋了我們技術驅動的貝殼平台的主要組成部分及相互協同作用。



我們在環境、社會及管治(ESG)方面的宗旨及承諾

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

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

概 要

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

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

我們的規模和財務表現



附註：

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

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

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

我們的優勢

我們認為下列競爭優勢成就了我們的成功。

- 最大的線上線下一體化房產交易和服務平台

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

我們的戰略

我們將關注以下幾個關鍵增長戰略，以實現我們的願景。

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

不同投票權架構及我們的控股股東

不同投票權架構

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

概 要

緊隨介紹上市完成後，不同投票權受益人將為下列人士：

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

附註：

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

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

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

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

控股股東

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

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

因此，控股股東將合共控制本公司約49.7%的投票權。

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

組織章程大綱及細則

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

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

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

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

有關上市規則第10.08條的豁免

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

風險因素

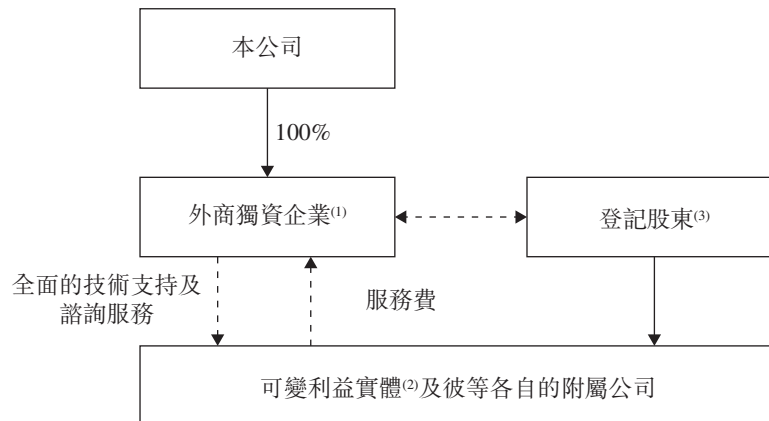
我們的營運及上市涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險及不確定因素並非我們所能控制且可能影響您投資我們的決定或您投資的價值。有關風險因素的詳情，請參閱「風險因素」，務請您於投資我們股份前詳盡閱讀有關風險因素。我們面對的部分主要風險包括：

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

合約安排

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

下列簡圖闡明根據合約安排自合併聯屬實體至本集團的經濟利益流向：



附註：

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

天津小屋的登記股東為左夫人及單先生，分別持有94%及6%的股權。

概 要

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

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

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

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

歷史財務資料概要

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

合併經營業績概要

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

概 要

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

概 要

截至12月31日止年度

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

附註：

(1) 股份支付薪酬費用分配如下：

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

非通用會計準則指標：經調整淨利潤(虧損)

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

概 要

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

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

合併資產負債表概要

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

概 要

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

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

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

概 要

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

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

合併現金流量表概要

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

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

概 要

美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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

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

合併綜合收益(虧損)表中歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)之對賬

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

概 要

合併資產負債表中股東權益(虧絀)總額之對賬

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

更多詳情請參閱「財務資料－美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬」。

無重大不利變動

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

近期發展

居住行業的法規及政策：影響及展望

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

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

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

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

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

COVID-19對我們經營和財務表現的影響

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

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

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

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

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

近期監管發展

網絡安全及數據隱私

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

向中國政府機構備案並獲得其審批

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

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

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

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

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

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

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

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

上市

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

過渡安排

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

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

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

投資者教育

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

上市費用

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

股息政策

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

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

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「技術詞彙」一節內闡釋。

「2018年購股權計劃」	指	股東於2018年8月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	股東於2020年7月採納並於2022年4月修訂的2020年全球股份激勵計劃，其允許以購股權、受限制股份及受限制股份單位或董事會或董事會薪酬委員會批准的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，其允許以購股權、受限制股份及受限制股份單位或董事會或董事會薪酬委員會或董事會授權的人士批准的其他類型獎勵的形式授出獎勵
「會計師報告」	指	本文件附錄一所載截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的會計師報告
「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	於2021年11月8日採納的本公司組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則」一節

釋 義

「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，彭先生及單先生各自控制Ample Platinum Holdings Limited 50%股權）
「北京寶珊瑚」	指	北京寶珊瑚科技有限公司，一家於2018年12月11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
「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

釋 義

「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
「貝殼北京」	指	貝殼找房(北京)科技有限公司或Ke.com (Beijing) Technology Co., Ltd.，一家於2015年8月3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

釋 義

「營業日」	指	香港或其他相關司法權區的銀行一般開門辦理正常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公共假期除外)，僅就借股協議而言，指中國及香港的銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公共假期除外)
「過渡期間」	指	自上市日期起計三個月期間
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「國家網信辦」	指	中華人民共和國國家互聯網信息辦公室
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「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
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經整合及修訂)，經不時修訂或補充或以其他方式修改
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區
「灼識諮詢」	指	灼識企業管理諮詢(上海)有限公司，我們的行業顧問
「灼識諮詢報告」	指	我們委託灼識諮詢就本行業及我們於中國的市場地位編製的行業報告
「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。有關遵守香港上市規則第8A.24條的指定例外情況，進一步詳情請參閱「股本－不同投票權架構」
「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

釋 義

「公司法」	指	第八屆全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日通過、於1994年7月1日生效、其後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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，其詳情載於本文件「合約安排」一節
「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、彭先生及單先生（作為本公司的一組控股股東），其詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「德佑」	指	本公司擁有的一個房產經紀品牌
「董事」	指	本公司董事
「存管信託公司」	指	The Depository Trust Company，美國股本證券中央簿記清算及交收系統以及我們的美國存託股份的結算系統

釋 義

「《中華人民共和國外商投資法》」	指	全國人民代表大會於2019年3月頒佈的《中華人民共和國外商投資法》，其於2020年1月1日生效
「財務匯報局」	指	香港財務匯報局
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「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
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港上市規則」或「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「ICP許可證」	指	業務範圍為互聯網信息服務的增值電信業務經營許可證

釋 義

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、修訂及詮釋
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知，與本公司並無關連的人士
「介紹上市」或「上市」	指	A類普通股根據香港上市規則以介紹方式於香港聯交所主板上市
「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
「聯席保薦人」	指	本文件「董事及參與介紹上市的各方」一節提及的A類普通股在香港聯交所主板上市的聯席保薦人
「最後實際可行日期」	指	2022年4月26日，即本文件日期前確定本文件所載若干資料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
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	A類普通股將於香港聯交所上市及A類普通股將首次獲准於香港聯交所買賣的日期，預期為2022年5月11日或前後
「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

釋 義

「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2021年11月8日獲採納，其概要載於本文件附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則」一節
「工信部」	指	中華人民共和國工業和信息化部，前稱信息產業部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「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
「納斯達克」	指	納斯達克全球精選市場
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「境內控股公司」	指	貝殼天津、金貝天津、貝殼金科及貝殼(中國)投資控股有限公司
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「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

釋 義

「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府下屬部門（如省、市及其他地區或地方政府實體）
「中國法律顧問」	指	漢坤律師事務所，為我們有關中國法律法規的法律顧問
「股份過戶登記總處」	指	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
「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
「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
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理有關事務的中國政府機構，包括地方分支機構（如適用）
「國家外匯管理局37號文」	指	國家外匯管理局頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，自2014年7月4日起生效

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（「國家工商總局」）
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國家稅務總局82號文」	指	於2009年4月22日發佈並於2017年12月29日進一步修訂的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「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、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「股東」	指	股份持有人及（視乎文義所指）美國存託股份持有人
「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
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

釋 義

「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
「往績記錄期間」	指	截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地、屬地及其所有管轄地域
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券交易法」	指	《1934年美國證券交易法》（經修訂）及據之頒佈的規則及規例
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》（經修訂）及據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	增值稅；除非另有指明，本文件所有數額均不包含增值稅
「增值電信業務經營許可證」	指	增值電信業務經營許可證，其中包括ICP許可證及SP許可證

釋 義

「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
「外商獨資企業」	指	貝殼天津、金貝天津及貝殼金科
「不同投票權受益人的持股工具」	指	Ever Orient International Limited、Clover Rich Limited、Sapient Rich Holdings Limited及De Chang Trust
「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，指上市時B類普通股持有人彭先生及單先生，B類普通股賦予其不同投票權，其詳情載於本文件「股本」一節
「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

於本文件內，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。

於本文件內，如在中國成立之實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所用與我們及我們業務有關的若干技術詞彙的定義。該等詞彙未必與標準行業定義相符，亦可能無法與其他公司採用的類似詞彙相比較。

「ACN」	指	經紀人合作網絡
「活躍經紀人」	指	截至特定日期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
「活躍門店」	指	截至特定日期我們平台上的門店，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
「經紀人」	指	截至特定日期我們平台上的經紀人，包括鏈家經紀人及貝聯經紀人
「AI」	指	人工智能
「貝聯經紀人」	指	截至特定日期作為僱員、承包商或通過其他服務安排與我們的貝聯門店及貝聯品牌有關聯的經紀人
「貝聯門店」	指	通過ACN相聯繫的非鏈家門店
「勞務派遣人員」	指	由本集團管理且本集團對其承擔中國僱傭法律項下責任的派遣人員
「理房通」	指	本公司於2014年建立的持牌線上支付平台，在房產交易中提供數字支付處理服務

技術詞彙

「總交易額」	指	總交易額，按於特定期間內本公司於貝殼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、新房交易以及新興業務及其他的價值，且包括於期末已簽約但有待完成(即完成產權過戶及登記)的交易。為免生疑問，倘交易隨後未完成，則相應的總交易額將被相應抵銷
「樓盤字典」	指	本公司於2008年推出的房地產數據庫，涵蓋從小區、社區、樓宇到樓層及房間的一系列與房屋相關的資料
「鏈家經紀人」	指	截至特定日期由我們僱用、派遣或外包的與鏈家門店有關聯的經紀人總和
「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貝殼平台的賬戶數量(剔除重複賬戶)與(ii)一個月內至少一次通過本公司的微信小程序訪問貝殼平台的微信用戶數量之和。移動月活躍用戶數量使用未經獨立核實的公司內部數據計算，且儘管部分個人可能使用一個以上賬戶、可能與他人共用同一個賬戶及／或可能同時使用移動應用程序及微信小程序訪問貝殼平台，但就計算移動月活躍用戶而言，本公司將有關移動應用程序賬戶及微信用戶賬戶視為一個獨立用戶。平均移動月活躍用戶按適用期間涵蓋的月份內每月移動月活躍用戶的算數平均值計算
「NLP」	指	自然語言處理
「NTS」	指	可在我們平台上使用的全面在線交易支持系統

技術詞彙

「OCR」	指	光學字符識別
「外包人員」	指	本集團與第三方公司訂立的服務協議下的外包人員，其並非由本集團管理且本集團不對其承擔中國僱傭法律項下的僱主責任
「SaaS」	指	軟件即服務
「總用工數」	指	本集團已與其直接訂立僱傭協議的僱員及受僱於勞務派遣服務商並由本集團管理的勞務派遣人員
「VR」	指	虛擬現實

前瞻性陳述

本文件包含前瞻性陳述。凡載於本文件內除歷史事實陳述以外的一切陳述，包括但不限於關於我們未來的財務狀況、我們的策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展，以及在其前後或當中包含「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「預計」、「潛在」、「願景」、「目的」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「會」、「將」、「繼續」、「未來」、「應該」、「追求」、「宗旨」、「目標」、「時間表」及「展望」等措詞或類似措詞或反義措詞的任何陳述，均並非歷史事實，且為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及估計及假設，且涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，上述有些因素超出我們所能控制的範圍，或可能導致我們的實際業績、表現或成就，或行業業績與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。

該等前瞻性陳述基於有關未來事件的假設和因素，這些假設和因素可能被證實為不準確。該等假設及因素乃基於我們目前可得的有關我們經營業務的資料。有關風險、不確定因素及其他因素（其中大部分超出我們的控制範圍且可能會影響實際業績）包括（其中包括）：

- 與中國有關的整體政治及經濟狀況；
- 我們成功實施我們的業務計劃及策略的能力，以及我們發展及管理我們的營運及業務的能力；
- 我們經營或有意擴展的行業及所在市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務經營及前景；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們競爭對手的行動及發展情況；
- 我們的財務狀況及表現；
- 資本市場發展；
- 我們的股息政策；
- 有關我們業務及業務計劃所有方面的中國及其他相關司法權區中央及地方政府法律、規則及規定及有關政府部門規則、規定及政策的任何變更；

前 瞻 性 陳 述

- 本文件「風險因素」一節所述的所有其他風險及不確定因素；及
- 我們可能尋求的各種商機。

由於實際業績或結果可能與任何前瞻性陳述所表述內容有重大差異，我們強烈提醒投資者不應過分依賴任何有關前瞻性陳述。任何前瞻性陳述僅以有關陳述作出當日為準，除上市規則所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述，以反映作出該等陳述之日後發生的事件或情況，或反映意外事件的發生。有關我們或我們的任何董事的意向的陳述或提述均於本文件日期作出。任何有關意向均可能根據未來的發展而改變。

本文件所載的所有前瞻性陳述均受本節所載的警示聲明明確限制。

投資我們的A類普通股或美國存託股份涉及重大風險。投資我們的A類普通股或美國存託股份之前，您應審慎考慮本文件內的所有資料，包括下述風險及不確定因素。任何下述風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在任何該等情況下，我們A類普通股或美國存託股份的市價均可能下跌，而您可能會損失所有或部分投資。

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房地產市場同頻共振。

我們的業務很大程度上取決於中國的整體經濟狀況。國際、地區或國內經濟狀況變動、利率上升、財政或政治不確定因素、政策調整、市場波動、全球資本或信貸市場波動，或公眾認為任何該等事件很可能會發生，或會對中國的居住行業造成負面影響，繼而對我們產生重大不利影響。亦請參閱「我們的業務易受經濟狀況影響。全球或中國經濟嚴重衰退或長期低迷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響」。

同時，我們也易受我們主要經營業務所在的中國居住行業的市場情況影響。近年來，中國住宅地產的需求穩步上升，但同時伴隨著住房成交量及價格的波動。中國居住行業的波動乃由我們無法控制的經濟、社會、政治及其他因素導致。中國經濟持續增長放緩將導致居住行業下行或波動，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，中國居住行業可能過熱，我們的平台對消費者、經紀品牌、門店、經紀人及其他業務合作伙伴的吸引力可能下降，這可能對我們的房產交易撮合業務產生潛在不利影響。

我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面。

中國的居住行業亦受法規及政策的約束。中國政府近年來出台了一系列措施穩定中國經濟及居住行業等特定行業的增長，使之保持一個更可持續發展的水平。根據中央政府在《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目

標綱要》(「十四五規劃」)中明確強調的「房子是用來住的，不是用來炒的」原則，通常在房價快速上漲時期會出台針對居住行業的法規及政策。十四五規劃在2020年10月制定，於2021年3月經中國全國人民代表大會(「全國人大」)批准通過。

隨著十四五規劃的實施，中國政府部門已採取措施加強對房地產行業的監管，包括頒發針對居住行業的新法規及政策，以促進居住行業實現供需動態平衡、遏制投機性住房投資、促進社會穩定以及民生福祉。例如，為應對自2020年第四季度以來的房價大幅波動，住建部與中國其他七個監管部門於2021年7月13日聯合發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》，旨在加強對房地產開發、物業銷售及租賃、物業服務中違法違規行為的整治工作，其中包括整治發佈房地產虛假信息及違法廣告，反映了中國政府部門促進居住行業平穩及長期健康發展的工作重點。

於2021年10月23日，全國人大授權國務院在部分地區開展為期五年的房地產稅試點改革工作，住宅及非住宅物業的所有人(農村家庭除外)將須繳納房地產稅。國務院酌情決定房地產稅的試點地區以及實施和管理方式。我們相信房地產稅試點改革計劃也將促進中國居住行業更加健康、穩定發展，並形成一個長期增長機制。

在地方政府層面，多地地方政府已於過去五年發佈市場調控措施以(其中包括)恢復或加強對住宅物業投機活動的限制並收緊信貸政策。具體而言，中央及地方政府部門推出政策專門穩定居住行業市場，包括限制單個借款人的月供上限及每月償債總額上限、視乎持有年限及物業類型對二手房轉讓的銷售所得款項徵收增值稅、提高家庭購買住宅物業的首付款最低金額及比例、對於擁有一套以上住房的個人及其家庭成員，收緊居住行業的個人住房貸款、對於銷售二手房所得徵收20.0%的個人所得稅、限制員工及其家屬購買第二套(或以上)住房的個人住房公積金貸款、要求銀行將各項房地產貸款餘額和各項個人住房貸款餘額分別佔銀行人民幣各項貸款餘額的比例控制在

風險因素

一定的上限比例內、以及發佈一個城市不同區域的二手房交易參考售價。於2021年，北京、上海等城市的住建部門發佈關於加強房地產行業或經紀人全面管理的通知，涉及房地產的廣告、銷售及房產交易融資等方面。深圳、西安等城市的住建部門亦建立二手房交易的參考售價機制。尤其是，深圳市住建部門於2021年初出台二手房交易參考售價通知以及二手房交易參考售價表，公佈了全市接近3,600個住宅小區的適用參考價格。受新規影響，深圳的二手房交易量大幅下跌。

上述措施對居住行業的增長產生了影響，部分措施令潛在購房者的購房意願有所下降，從而使二手房交易及新房交易的成交量及均價有所下降。具體而言，若干規範房地產開發商行為的措施對新房交易的成交量及價格有一定影響。該等措施繼而導致客戶對我們平台服務的需求減少，也對房地產開發商籌集所需資金進行了限制。開發商開展新項目的成本有所上升，彼等的銷售及營銷策略亦有所變化，導致彼等對我們平台服務的需求減少。該等措施可能會繼續影響居住行業，繼而影響我們的業務，而中國政府部門可能會繼續不時出台新法律、法規及政策以穩定及支持中國部分地區居住行業的長期健康發展，這可能對我們的業務造成潛在影響。

我們無法向您保證中國政府日後不會實施額外的或更嚴格的行業政策、法規及措施，也無法保證目前的政策及法規何時或是否會放寬或取消，或在實施時加大力度。政策變動也可能帶來不確定性，對房地產相關投資不予鼓勵。如果該等政策的變動導致中國居住行業的成交量下降，或我們需對業務作出必要調整以符合該等新規及政策，我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。此外，目前及未來的法規及政策可能以不同方式在不同程度上對我們業務經營的不同方面帶來積極或負面影響，例如限制我們的業務實踐及費率。因此，我們可能調整我們的策略及業務模式以應對不斷變化的法規及政策。我們無法向您保證有關調整會成功或實現積極的業務前景及財務表現。

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。

我們業務的成功很大程度上取決於我們能否提供優質的客戶體驗，而這取決於多項因素，包括我們繼續提供可訪問大量真房源數據庫的線上及線下一體化入口的能力，以及聯合我們的經紀品牌、門店及我們平台上的經紀人為消費者提供便利安全的房產交易服務體驗以及滿意服務的能力。

我們平台正常運行遭遇中斷或故障會妨礙我們提供滿意的客戶體驗。該等中斷可能是由於我們無法控制或我們平台上的參與者無法控制的不可預見事件，例如由於財務及其他資源比我們更強大的新參與者進入市場導致競爭加劇，我們無法及時滿足或可能根本無法滿足的額外監管要求，或涉及我們平台參與者的不利發展或負面宣傳。此外，儘管我們努力履行各種服務協議並培訓我們平台上的房地產經紀人及其他相關服務者以確保彼等的服務質量，但我們無法保證我們將有效管理所有經紀人及其他服務者以確保在所有服務場景中均能提供滿意的客戶體驗。我們不時收到客戶對我們平台上各種服務的投訴。如果我們無法繼續提供滿意的客戶體驗，消費者可能會選擇其他服務者而不是我們的平台進行預期的房產交易，這可能會對我們的聲譽、業務及經營業績產生重大不利影響。

我們未必能繼續成功維持、保護及提升我們的品牌，任何關於我們、我們的業務、管理層、業務合作伙伴或整個居住行業的負面報道均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及增長造成重大不利影響。

我們相信，我們的品牌在房地產經紀人、客戶、房地產開發商以及整個行業中的認可度及聲譽為我們業務的成功做出了重大貢獻。我們能否維持、保護及加強我們的品牌對我們的市場地位至關重要。維持及提升我們的品牌可能在很大程度上取決於(其中包括)我們在平台上提供高質量房產交易服務的能力。我們通過口碑營銷、贊助活動、在多個媒體渠道發佈廣告及進行營銷活動等方式來推廣我們的品牌。該等努力未必總能取得預期結果。如果我們未能維持一個強大的品牌，我們的業務、經營業績及前景將受到重大不利影響。

我們的聲譽及品牌可能受到各種因素的影響，其中一些因素難以或不可能預測、控制，而且補救成本高昂或無法補救。關於我們的負面報道，例如我們平台上的員工、貝聯經紀人或其他業務合作伙伴涉嫌不當行為、我們平台上存在虛假房源、不道德的商業行為、與我們業務、管理層、員工、我們平台上的房地產經紀人、我們的

風險因素

股東及聯屬方、我們的業務合作伙伴或競爭對手及同行有關的謠言，或有關品牌名稱與我們類似的其他公司的負面報道，均可能損害我們的聲譽、業務及經營業績。該等指控，即使實際上並不正確或因為個別事件，也可能招致對我們的問詢、監管調查或法律訴訟。該等行為可能會嚴重損害我們的聲譽，並導致我們產生大額抗辯成本。公眾對我們合作的業務伙伴持負面看法或有關我們業務合作伙伴的負面報道，或針對彼等發起的任何監管問詢或調查及訴訟，也可能對我們的品牌及聲譽產生不利影響。此外，任何關於房產交易及服務行業的負面媒體報道，我們行業其他參與者（包括我們的競爭對手）的服務質量問題，甚至因某些不良公司的欺詐或不當行為而對中國上市公司整體產生負面情緒，也可能對我們的聲譽產生負面影響並破壞我們平台的信譽及可信度。如果我們未能保持良好的聲譽，我們吸引及留住消費者、房地產經紀人、業務合作伙伴及關鍵員工的能力可能會受損。

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。

我們相信，我們的真房源庫對獲得消費者的信任、提高經紀人運營效率以及保持我們的競爭優勢至關重要。根據中國法律，我們有義務審查、監控和核實房源信息，確保不存在欺詐或誤導性並符合適用法律。我們因多種原因不得上傳某些房源信息，包括侵犯知識產權、不遵守房地產法規及政策以及不遵守廣告法及競爭法，並且須依法刪除被客戶舉報為非法或可能侵犯他人權益的房源信息。儘管我們執行嚴格的真房源規定、持續監控及核實房源的真實性、及時更新或刪除不合格的房源以及獎勵客戶準確報告錯誤信息，力求保持我們房源信息的真實性及準確性，但我們無法向您保證我們平台上的所有房源始終真實、準確、最新且並無誤導性。請參閱「業務－經紀人合作網絡(ACN)－真房源」。如果我們未能監控及保持我們房源數據庫中房源的質量及真實性，以及我們的房源真實性及準確性下降，我們平台對於消費者及房地產經紀人的吸引力可能下降，且我們的成交量可能減少。如果該等問題引起監管注意，我們也可能會遭遇監管調查或處罰。公眾認為我們平台上展示虛假房源信息，即使實際上並不正確或僅基於個別事件，也可能損害我們的聲譽，削減我們的品牌價值，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風險因素

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。

儘管我們在運營鏈家方面擁有長期且成功的運營往績，但我們運營於2018年推出的貝殼平台的時間有限。儘管我們在運營貝殼平台時錄得較高增長，我們的總交易額由2020年的人民幣34,991億元增至2021年的人民幣38,535億元，但我們可能無法繼續增長或維持我們的歷史增長率。您不應將我們的歷史增長及盈利能力視為我們未來財務業績的指標。您應綜合我們可能遇到的挑戰及不確定性來考慮我們未來的運營，其中包括我們在以下方面的能力：

- 應對不確定及不斷變化的監管環境，並調整我們的運營以遵守可能不時生效的新政策、法規及措施；
- 搭建基礎設施以提高服務效率及客戶體驗；
- 吸引房地產經紀品牌及其聯屬門店及經紀人、房地產開發商、其他服務者以及消費者使用我們的平台；並留住現有平台參與者；
- 持續實施及優化ACN規則；
- 持續開發我們的技術並增強數據洞察；
- 在平台上保持一個全面而真實的房源數據庫；
- 管理分佈在各地的大量員工、經紀人、消費者及業務合作伙伴；
- 在我們的平台及生態體系內向參與者提供有力的價值主張；
- 擴大服務或產品類目並開拓新業務；及
- 實現我們潛在收購的預期協同效應。

如果在線上線下一體化平台上完成房產交易的需求未如我們預期般發展，或者如果我們未如預期般提升效率及客戶體驗，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

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。

近年來中國反壟斷監管機構加強了對反壟斷和競爭法律法規的執法力度。2018年3月，國家市場監管總局作為新的政府機構成立，分別從商務部、國家發改委、國家工商總局（國家市場監管總局的前身）等相關部門接管（其中包括）反壟斷執法職能。2021年11月18日，國務院成立國家反壟斷局，旨在進一步落實公平競爭政策，加強中國反壟斷監管，特別是圍繞平台經濟、創新、科技、信息安全、民生保障等領域加強監管執法。

中國反壟斷監管機構亦可能不時發佈實施細則或指南，加強對特定行業領域的監管。2020年9月11日，發佈《經營者反壟斷合規指南》，要求經營者根據《中華人民共和國反壟斷法》建立反壟斷合規管理制度，防範反壟斷合規風險。2021年2月7日，國務院反壟斷委員會印發《關於平台經濟領域的反壟斷指南》，旨在加強對平台模式下的業務及整體平台經濟的反壟斷監管。《關於平台經濟領域的反壟斷指南》符合《中華人民共和國反壟斷法》，禁止達成壟斷協議、濫用市場支配地位、經營者集中等可能導致排除或限制平台經濟領域競爭的壟斷行為。具體而言，《關於平台經濟領域的反壟斷指南》概述了某些在無正當理由的情況下可能構成濫用市場支配地位的做法，包括但不限於利用大數據和分析在定價和其他交易條件方面對客戶實施差別待遇，脅迫交易相對人做出排他性安排，使用技術手段屏蔽競爭對手的界面，在商品展示的搜索結果中佔據有利排位，使用捆綁服務銷售服務或產品，強制收集不必要的用戶數據。同時，《關於平台經濟領域的反壟斷指南》還加強了對互聯網平台相關交易的反壟斷併購審查，以保障市場競爭。

此外，2021年11月15日，國家市場監管總局發佈了《企業境外反壟斷合規指引》，旨在幫助中國企業建立和加強境外反壟斷合規制度，以降低境外反壟斷合規風險。該指引適用於在境外從事經營業務的中國企業以及在中國境內從事經營業務但可

風險因素

能對境外市場產生影響的中國企業，特別是從事進出口貿易、境外投資、併購、知識產權轉讓或者許可、招投標等經營活動的企業。請參閱「監管環境－有關反壟斷和反不正當競爭的法規」。

由於上述指南或指引剛頒佈不久，對於其將如何實施以及會否對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大影響，仍存在不確定性。我們無法向您保證我們的業務經營在所有方面都符合該等法規及政府部門的規定。如果相關部門提出任何不合規情況，並對我們作出裁決，我們可能會被處以罰款和其他處罰。

除此之外，於2021年10月23日，全國人大常委會發佈《反壟斷法(修正草案)》，提出倘經營者違法進行經營者集中具有或者可能具有排除或限制競爭效果，則將經營者非法集中的罰款提高至不超過其上年度銷售額的10%；或倘經營者違法進行經營者集中不具有排除或限制競爭效果，則最高處以人民幣5百萬元的罰款。該草案還提出，對於有任何證據證明集中具有或者可能具有排除或限制競爭效果的交易，即使集中未達到申報標準，有關部門應當依法進行調查。

我們可能會不時牽涉與中國反壟斷和競爭法律法規相關的調查、問詢、索賠、投訴或其他行政要求，以對各種潛在的壟斷行為或安排進行監管，例如壟斷協議、捆綁銷售或搭售、不公平價格行為、對交易相對人附加不合理的條款、要求平台內經營者在競爭性平台間進行「二選一」、額外收取不合理費用、無正當理由拒絕與某些交易相對人進行交易，以及經營者集中，相關調查、索賠、投訴因不斷發展的立法活動和各地不同的執法行為而具有不確定性。我們致力遵守上述法律、法規及政府指南，並會持續相應評估我們的合規情況。

如若我們未能或被認為未能遵守該等法律法規以及不時頒佈的新法規或指南，政府機構及監管部門可能(其中包括)禁止或撤銷我們的收購、剝離或合併，處巨額罰款或處罰，要求剝離我們的特定資產，或施加其他限制以限制或要求我們進行業務整改。為遵守該等法律、法規、規則、指南及實施細則，調整我們的一些業務實踐可能成本高昂，任何不合規或者相關的問詢、調查和其他政府行為可能會分散管理層的大

風險因素

量時間和注意力以及我們的財務資源，招致負面報道，令我們承擔責任或遭受行政處罰，並對我們的財務狀況、經營業績及業務前景產生重大不利影響。

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。

我們的業務產生、處理大量的數據。我們在處理和保護平台促成的眾多房屋交易產生、處理的大量業務數據時面臨固有風險。特別是，我們面臨諸多與平台上交易及其他活動的數據相關的挑戰，包括：

- 保護系統本身和存放在系統的數據，包括抵抗外界對系統的攻擊或僱員的欺詐行為或不當使用；
- 解決有關隱私和分享、安全等方面的疑慮；及
- 遵守有關個人信息收集、使用、存儲、傳輸、披露及安全的法律、條例及法規，包括監管部門及政府主管部門有關該等數據方面的問詢。

一般而言，我們預計數據安全及數據保護合規將更受監管機構的注意及關注，且日後將吸引持續的或更密切的公眾監督及關注，其將增加我們的合規成本並使我們面臨與數據安全及保護有關的更高風險及挑戰。倘我們無法管理該等風險，我們或會面臨處罰，包括罰款、停業及吊銷牌照，而我們的聲譽及經營業績或會受到重大不利影響。

我們須遵守中國多項網絡安全和數據隱私法律法規，包括但不限於《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國網絡安全法》。請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。此外，中國的不同監管機構（包括工信部、國家網信辦、公安部、國家市場監管總局、住建部）執行的數據隱私和保護法律法規有不同的標準和實施辦法。數據隱私和保護法律執行的不同標準使我們難以確保全面遵守，且由於我們要耗時及動用資源處理各項合規檢查，故使我們的經營成本更高。儘管我們已對數據使用和隱私的收集、處理、分享、披露授權及其他方面採取嚴格、全面的政策，並採取必要措施確保遵守所有適用的數據隱私和保護法律法規，但我們無法保證我們或平台上

的經紀人、經紀品牌及門店或其他商業伙伴所採取政策及措施的效果。倘我們未能遵守或被認為未能遵守所有適用的數據隱私和保護法律法規，或者我們的商業伙伴未能遵守或被認為未能遵守所有適用的數據隱私和保護法律法規，或者我們的僱員未能遵守或被認為未能遵守我們的內部控制措施，或會導致我們遭受負面報道及面臨法律訴訟或監管處分，亦可能遭受罰款、吊銷執照、暫停相關業務或其他法律或行政處罰，繼而可能損害我們的聲譽，導致現有及潛在經紀人、消費者不使用我們的服務，並令我們遭受罰款及其他損失，這可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

此外，中國有關網絡安全和數據保護的監管執法制度仍在發展。中國監管機構越來越著重對網絡安全和數據保護的監管。以下為該領域下中國監管活動的近期示例。

個人信息及數據隱私

2021年8月20日，國務院頒佈了《中華人民共和國個人信息保護法》，該法自2021年11月1日起施行。《個人信息保護法》要求（其中包括）：(i)處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；及(ii)收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。個人信息處理者應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息的安全。否則，個人信息處理者可能被責令改正，或暫停或終止提供服務，並面臨沒收違法所得、罰款或其他處罰。請參閱「監管環境－有關隱私保護的法規」。國務院反壟斷委員會印發的《關於平台經濟領域的反壟斷指南》亦禁止線上平台經營者通過強制方式收集用戶信息。

數據安全

2021年6月10日，全國人大常委會頒佈了《中華人民共和國數據安全法》，該法自2021年9月起施行。《數據安全法》中規定了對可能影響國家安全的數據活動進行安全審查。此外，2021年12月28日，國家網信辦、國家發改委、工信部等其他多個中國政府部門聯合頒佈《網絡安全審查辦法》，進一步重申和擴大了網絡安全審查的適用範圍。根據《網絡安全審查辦法》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審

查。《網絡安全審查辦法》進一步規定，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。此外，相關政府部門認為相關運營者的網絡產品或服務或數據處理活動影響或者可能影響國家安全的，相關部門可對該運營者發起網絡安全審查。然而，鑒於《網絡安全審查辦法》於近期頒佈，因此《網絡安全審查辦法》的解釋、應用、執行仍存在重大不確定性。中國政府部門在解釋及執行《網絡安全審查辦法》方面擁有裁量權，包括對關鍵信息基礎設施運營者的若干活動及影響或可能影響國家安全的其他情形的網絡安全審查。現行監管制度下「關鍵信息基礎設施運營者」的確切範圍尚待明確，而關鍵信息基礎設施運營者的認定須根據相關行業監管機構規定的具體認定規則並根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》由相關監管機構發出通知。請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。

截至最後實際可行日期，概無任何政府部門發佈與該等法規實施相關的詳細細則或指引，我們亦未被任何政府部門通知被認定為關鍵信息基礎設施運營者。因此，根據中國法律，尚不確定我們是否會被認定為關鍵信息基礎設施運營者或須進行網絡安全審查。中國政府主管部門可能在解釋及執行該等法律、規則及法規方面擁有裁量權。我們無法向您保證，相關監管機構不會以對我們產生負面影響的方式解釋或實施法律或法規。我們不同的業務板塊受到不斷發展的數據安全和保護法律法規的規限，該等法律法規規管不同的業務，例如金融服務業務、互聯網相關業務，這可能會導致不一致性並造成合規困難。此外，如果我們日後將業務擴展到中國境外，我們可能會受到這方面的額外或新的法律法規的規限，特別是受到其他司法管轄區的網絡安全和保護法律的規限，這可能會使我們產生額外費用，並使我們面臨承擔潛在責任或負面報道的風險。

此外，2021年11月14日，國家網信辦發佈網絡數據安全條例草案，重申了數據處理者申報網絡安全審查的情形，包括(i)處理一百萬用戶以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。然而，對於如何確定構成「影響國家安全」並未提供進一步的說明或解釋，我們是否將根據有關辦法申報本次上市的網絡安全審查仍存在不確定性。網絡數據安全條例草案亦對在

風險因素

中國開展數據處理活動的數據處理者作出了具體規定。詳情請參閱「監管環境－有關互聯網安全和隱私保護的法規」。截至本文件日期，尚未確定頒佈時間。其頒佈時間、最終內容、解釋及實施存在重大不確定性。

同時，尚不確定未來的監管變化會否對諸如我們之類的公司施加額外限制。現階段我們無法預測該等辦法草案的影響（如有），我們將密切關注和評估條例制定過程中的任何進展。如果辦法草案的頒佈版本規定在美國證券交易所上市的中國公司（包括我們）須通過網絡安全審查和取得其他具體行動的審批，我們面臨能否及時獲得有關審批或根本無法取得有關審批的不確定性。截至最後實際可行日期，在上述事實基礎上，我們並未涉及國家網信辦就此作出的與網絡安全審查相關的任何正式調查。然而，如果我們無法及時或無法遵守網絡安全和數據隱私規定，我們可能會受到政府的執法行動和調查、罰款、處罰、暫停不合規業務，或從相關應用商店中下架我們的應用程序，以及其他處罰，這可能對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

一般而言，遵守有關數據安全及個人信息保護的中國現有法律法規及中國監管機構日後或會實行的其他法律法規可能會成本高昂並導致我們產生額外開支，若未能遵守亦會使我們面臨負面報道，其將損害我們的聲譽及業務營運。有關法律法規實際上如何實行及解釋方面亦存在不確定因素。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，(i)我們並未發生數據或個人信息洩露、違反數據保護和隱私法律法規的任何重大事故，亦未涉入政府主管部門或第三方對我們提起的或可能提起的將對我們的業務產生重大不利影響的調查或其他法律程序；及(ii)我們並未受到任何有關監管部門就違反網絡安全及數據保護法律法規的任何重大罰款、行政處罰或其他處罰。此外，我們已制定全面且嚴格的數據保護計劃並已實施全面、嚴格的內部政策、程序及措施，以確保我們於數據保護方面的合規實踐。有關詳情，請參閱「業務－風險管理及質量控制－數據及技術系統風險管理」。

基於上述，我們的中國法律顧問及董事認為我們於所有重大方面遵守中國現有的網絡安全、數據安全及個人信息保護法律法規，而倘網絡數據安全條例草案以現有內容實施，董事及我們的中國法律顧問預計我們於所有重大方面遵守網絡數據安全條例

草案的規定並無任何重大障礙。基於上述分析及我們的中國法律顧問的意見，董事認為，若網絡數據安全條例草案以現有內容實施，將不會對我們的業務營運或本次上市造成重大不利影響。

此外，世界各地的監管部門已採納或正考慮有關數據保護的若干立法及監管提案。該等立法及監管提案（如已採納）及其尚未確定的詮釋及應用或會導致罰款的可能性及責令我們更改數據常規及政策，其將對我們的業務及經營業績產生不利影響。歐盟《通用數據保護條例》於2018年5月25日生效，其中載有針對接收或處理歐洲經濟區居民個人數據的公司之經營要求。《通用數據保護條例》制定了適用於個人數據處理的新規定、向個人提供了新的數據保護權利並對嚴重數據違規情況施加處罰。根據《通用數據保護條例》，個人亦有權就財政或非財政損失獲得賠償。儘管我們並無於歐洲經濟區開展任何業務，倘歐洲經濟區的居民向我們的平台提供受保護的信息，就該等信息保護我們可能須遵守《通用數據保護條例》的條文。

我們的業務已經並可能繼續受到COVID-19爆發的不利影響。

當前的COVID-19疫情已經對我們業務的許多方面造成了不利影響。根據中國在全國範圍內遏制COVID-19傳播的措施，我們平台上的許多經紀門店以及我們的交易服務中心於2020年初暫時關閉了一段時間。在此期間，所有經紀人都被要求居家而無法為消費者提供服務。我們的運營效率及產能受到COVID-19疫情的不利影響，主要是由於中國實施暫時性差旅限制導致人力不足，消費者缺乏實地看房及查驗以及購房的意願以及我們的設施必須遵守疫情防控協議。由於擔憂或害怕疫情傳播，在該期間，親自到訪經紀門店及物業的消費者數量明顯減少。我們、我們平台上的房地產經紀人以及我們的業務合作伙伴，需從國內的延遲開工狀態中逐漸恢復。因此，我們2020年第一季度的經營業績受到不利影響。儘管我們的經營業績自2020年第二季度以來已大幅恢復，且COVID-19在中國的影響有所降低，但COVID-19疫情的發展仍存在很大的不確定性，如果全球疫情及其造成的影響將長期持續，或如果COVID-19再次在中國大規模傳播，COVID-19也可能在後續期間繼續對我們造成影響。COVID-19疫情在全球主要國家蔓延也可能導致全球經濟不景氣，其對我們經營業績的影響程度將取決於COVID-19疫情的未來發展，包括疫情持續時間、德爾塔及奧密克戎變種的出現及傳播、遏制疫情或解決其影響的措施、公眾的疫苗接種情況及COVID-19感染的治療等，

風險因素

該等情況都高度不確定且難以預測。由於全球經濟影響，包括對整體經濟狀況的不利影響以及已發生或日後可能發生的經濟衰退，即使在COVID-19疫情消退後，我們的業務仍可能繼續受到不利影響。持續或長期的COVID-19疫情或疫情反覆可能會加劇上述因素，並進一步影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

在COVID-19最初爆發後，中國各地不時出現一些COVID-19感染病例，包括2022年初因奧密克戎變異株引發的感染。隨著該等地區在不同程度上恢復暫時性限制及其他措施以控制感染，包括自2022年3月起上海發生的感染，在該等限制性措施生效期間，我們在該等地區的運營可能會受到不利影響，在此情況下，我們當地的門店可能暫時關閉或我們在若干社區的看房活動可能受到限制。例如，於2022年初，上海出現一波因奧密克戎變異株引發的感染，為遏制其傳播，已實施一系列限制及隔離措施。我們於上海的經紀門店暫時關閉，等待尚不確定的COVID-19疫情的發展。該等區域性病例的出現、在我們營運所在其他地區的潛在傳播及相應的限制措施並非我們可以控制，並可能繼續對我們的運營產生不利影響。如果由於新變種的傳播等原因中國出現第二波疫情或COVID-19的全球傳播及惡化無法遏制，則本文件所述的風險可能會加劇或升級至更高水平。

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。

我們於2019年產生淨虧損人民幣2,180百萬元，2020年扭虧為盈，錄得淨利潤人民幣2,778百萬元。於2021年，我們錄得淨虧損人民幣525百萬元（82百萬美元）。於往績記錄期間成本同比增加，我們預計為支持預期未來發展，成本將繼續增加。此外，我們預計，隨著我們的發展及成為上市公司後相關成本的增加，我們將繼續產生其他經營開支。我們的成本及開支可能會超出預期，我們為提高業務及科技基礎設施效率而進行的投資可能不會取得成功，我們收購整合聖都家裝涉及的開支可能高於預期。

我們在收取房地產開發商的應收賬款及保證金方面面臨風險。

根據中國行業慣例，我們在受聘銷售新房項目時，產生房地產開發商應收賬款且向房地產開發商支付誠意金，並就我們的銷售佣金授予彼等信貸期。截至2021年12月31日，向房地產開發商支付的保證金結餘為人民幣6億元（1億美元）及彼等所欠應收賬款為人民幣110億元（17億美元）。倘房地產開發商的經營及流動資金狀況惡化，

風險因素

我們可能面臨收款風險。與此同時，任何旨在加強監管房地產開發商的政策變動可能限制其融資渠道及可能對我們應收賬款的可回收性產生不利影響。例如，自2020年底以來，監管機構已對房地產開發商尋求新債務融資加強金融監管，旨在限制房地產開發商的債務增長過快。根據有關規定，房地產開發商的債務融資增長率取決於其三項債務有關財務指標，倘未滿足所有三項指標，其將在取得新計息債務融資方面受到限制。倘任何有大量未收回應收賬款及保證金的房地產開發商將無力償債或因其他原因無法或拒絕及時付款，或根本不付款，我們將不得不就有關應收賬款及保證金作出額外撥備，或撤銷有關款項，發生任何上述情況都可能對我們的財務狀況及盈利能力產生不利影響。

我們的基礎設施組成部分(尤其是ACN)的特性和功能發生中斷或間斷可能會對我們的業務產生重大不利影響。

我們平台的日常運營依賴ACN和基礎設施的正常運行。儘管我們制定了全面的ACN規則和協議，但我們無法向您保證，我們平台的每筆房屋交易在所有方面都能完美執行ACN規則。隨著越來越多以前並不熟悉ACN規則的房地產經紀品牌及經紀人加入進來，我們可能很難有效監控該等品牌和經紀人，確保彼等的業績和行為均符合ACN規則。倘發生違反ACN規則或其他不當行為，例如繞過平台促成須按ACN規則劃分的交易，或倘我們未能有效防止不合規情況或懲戒責任品牌或經紀人，ACN系統的有效性可能會被削弱，並且平台上的其他經紀人可能不太願意遵守規則，這可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。其他模塊(如SaaS系統及客戶端)的任何重大中斷或故障也可能降低平台上服務者的服務質素，對我們的營運產生重大不利影響。

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。

儘管我們已通過鏈家建立起成熟的自營房屋交易服務業務變現模式，但我們的平台業務處於早期階段，平台的變現模式正在不斷發展。我們的貝殼平台的收入來自存量房業務，即向平台上的房地產經紀公司按其在平台上賺取的一定比例的交易佣金收取的平台服務費、通過自有品牌鏈家促成交易而向消費者收取的佣金或其他擔任主經

風險因素

紀人的經紀公司與鏈家經紀人合作完成交易的佣金分配、對加盟品牌(如德佑)旗下的經紀公司收取的加盟費以及其他增值服務的服務費。我們的收入還來自新房業務，即就我們完成的新房交易向房地產開發商收取銷售佣金，以及金融、家裝等服務。

我們無法向您保證我們能夠成功地實施現有的商業模式，以產生可持續收入，特別是我們以有限的往績記錄增強變現能力的嘗試，或者我們將能夠通過制定新的變現策略創收。倘若我們不能保持現有商業模式的實施或制定新的變現方法，我們可能無法維持或增加收入或有效管理任何相關成本。此外，我們可能推出新產品及服務，而我們對此幾乎沒有或根本沒有開發或運營經驗。如果有關新產品或服務未能達到預期，或無法吸引或契合用戶、房地產經紀人、商業伙伴或其他平台參與者(視情況而定)，我們可能無法實現我們收入流的多元化或產生足夠的收入以證明我們的投資及成本的合理性，我們的業務及經營業績或會因此而受到影響。

我們在平台上與各類房地產經紀品牌、門店及經紀人合作。倘我們無法與新的房地產經紀品牌及經紀人建立關係，或者無法維持與平台上現有的房地產經紀品牌及經紀人的關係，我們的經營可能會受到重大不利影響。

我們相信，房地產經紀品牌、其附屬門店及經紀人形成的龐大而活躍的網絡是平台取得成功的重要因素。截至2021年12月31日，有超過45,000家深耕社區的活躍經紀門店，而該等門店有超過406,000名活躍經紀人。於2021年，除自營品牌鏈家外，我們專門促成新房交易的關聯經紀品牌及銷售渠道為平台貢獻絕大部分的總交易額。我們與經紀品牌達成業務合作協議。根據有關協議，我們向經紀品牌提供權限登入平台的ACN、SaaS系統等基礎設施。同時，經紀品牌將承諾遵循ACN以及平台上的其他協議，並按協定比例定期繳納使用費。然而，不能確定我們是否能夠與新的房地產經紀品牌、門店及經紀人建立關係，以配合平台的業務擴展計劃，亦不確定我們於當前的合作協議條款到期後是否能夠以商業上可接受的條款保持與現有經紀品牌、門店及經紀人的關係，或根本無法保持關係。倘若我們無法建立新的關係或保持現有關係，我們為全國廣大客戶提供優質房屋交易服務以及維持並拓展廣泛的真房源庫的能力可能會受到限制，從而可能對平台的運營產生重大不利影響。

倘我們未能保持與房地產開發商的關係或吸引彼等與我們合作，或者未能以有利條款獲得新房源，我們的業務及發展前景可能會受到影響。

我們與房地產開發商合作在平台上進行新房銷售，並與中國主要房地產開發商建立了業務關係。與房地產開發商保持牢固的關係對新房交易業務的經營業績及前景至關重要。我們與房地產開發商簽訂戰略合作協議，有關協議通常不會限制房地產開發商與其他房地產經紀公司合作。我們無法向您保證，於當前的協議條款到期後或合作安排結束後，目前合作的房地產開發商將會以商業上可接受的條款繼續與我們合作，或者根本不會繼續合作。我們吸引房地產開發商與我們合作銷售新房的能力亦會影響新房交易業務的前景。如果我們不能確保我們的渠道銷售優於傳統的銷售方式，或者，例如，有些銷售渠道沒有使用ACN，因此無法滿足房地產開發商的期望，或者我們的VR看房計劃不能有效地吸引消費者，我們可能無法吸引新的房地產開發商，甚至無法保持我們現有的關係。即使我們與房地產開發商保持牢固的關係或能夠吸引彼等，彼等以具競爭力的價格提供足量的新房源的能力也可能受到經濟狀況、勞工行動、針對彼等的監管或法律訴訟、自然災害或我們無法控制的其他因素的不利影響。倘我們因任何原因未能吸引新的房地產開發商與我們合作，我們的業務及發展前景可能會受到重大不利影響。

倘我們未能取得或保留我們提供的各類服務所適用的資質、許可證或批准，我們可能會遭受重大的經濟處罰及其他監管處罰。

中國的房地產經紀業務受到中國政府的高度監管。亦請參閱「監管環境－有關房地產經紀業務和房地產中介公司的法規」。根據《房地產經紀管理辦法》，設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的合格房地產經紀人員，並自領取營業執照之日起30日內到所在地房地產主管部門備案。各地房地產主管部門對備案的要求可能不同，我們無法向您保證，倘若當地主管部門要求備案，我們將能夠及時辦理備案。截至最後實際可行日期，除少數分支機構正準備或正在完成有關備案外，我們的其他所有經營房地產經紀業務的附屬公司及其分支機構目前已向相關主管部門備案。截至目前為止，該等分支機構的備案情況並未對我們的業務經營造成任何重大不利影響。我們無法向您保證，我們可及時完成尚未辦理的備案及日後辦理的備案，或者我們能夠完成該等備案。如果無法完成備案，我們可能會因此而受到處罰或其他監管處罰。

風險因素

就平台的線上業務而言，相關合併聯屬實體亦須取得並已取得增值電信業務經營許可證，以便進行相關增值電信業務。此外，為改善消費者、經紀人或其他商業伙伴的平台體驗，我們通過平台提供各種輔助功能及配套服務，且該等服務已取得相關資質及許可證，如非金融機構支付業務許可證、小額貸款公司設立審批、融資擔保業務經營許可證、經營保險經紀業務許可證、商業保理業務審批。鑒於相關法律法規的解釋和實施以及相關政府部門的執法工作存在不確定性，該等職能及服務可能需要取得其他的資質、許可證、備案或批准。我們無法向您保證，倘我們被要求取得其他資質、許可證或批准，我們能夠及時實施（如果我們能夠實施），且任何不合規情況都可能令我們遭受罰款或其他處罰。

此外，如果我們要進入新的服務類別及業務，或者我們目前的任何業務或服務在未來須遵守新的許可要求，特別是由於相關法律法規的應用或解釋不斷演變，我們可能需要取得當前未取得資質或許可證，或者更新目前已有的資質或許可證。我們將努力取得並更新相關的資質及許可證，但我們無法向您保證我們能夠及時取得或更新有關資質或許可證，或根本無法取得或更新有關資質或許可證。

根據中國適用法律、法規及條例，未能取得及／或未能持續持有開展業務所需的資質及許可證可能會使我們遭受各種處罰，包括沒收收入、處以罰款及／或限制其業務經營，或停止其業務經營。我們的中國附屬公司或合併聯屬實體的業務經營發生任何此類中斷，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們平台所採用技術的正常運行對我們的業務而言至關重要。倘未能維持我們網站、移動應用程序及系統的良好運作可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響。

我們線上及線下平台的良好運作、可靠性及可用性對我們的成功以及吸引及挽留消費者及房地產經紀人的能力至關重要。通訊故障、電腦病毒、黑客攻擊導致的任何系統中斷或其他試圖破壞我們系統導致線上業務無法使用或運行緩慢的行為或會使交易量減少及影響交易效率，而我們的整個平台將會受到影響。我們的服務器亦可能受到電腦病毒的破壞、人為或電子方式入侵及類似干擾，這可能導致系統中斷、網站及移動應用程序運行緩慢或無法使用、交易處理延遲或錯誤、數據丟失或無法接收及履行客戶的要求。安全漏洞、電腦病毒及黑客攻擊在我們行業愈加普遍。由於我們在中國房產交易及服務行業的品牌知名度，我們認為我們為較具吸引力的攻擊目標。我

風險因素

們過去遭到意外干擾，且我們已採取防範措施提升我們平台的安全性。我們無法保證我們現有的安全機制將足以保護我們的IT系統免受外部入侵、病毒或黑客攻擊、資料或數據盜竊或其他類似活動。倘未來發生有關事件，可能會降低客戶滿意度，損害聲譽及導致收入大幅減少。如惡意黑客攻擊導致我們有義務保護的個人資料遭洩露，我們或會面臨針對我們的行政處罰或法律訴訟。倘有關攻擊導致商業機密洩露（包括房源），則我們的業務及經營業績將會受到重大不利影響。

倘我們在控制勞工成本的同時未能招募、培訓及挽留精幹的房地產領域專業人士或足夠的勞動力，我們的業務將受到重大不利影響。

我們將持續招募房地產領域專業人士以支持業務營運及計劃業務增長。我們的日後成功在很大程度上取決於我們招募、培訓及挽留精幹的人員的能力，尤其是房產交易及服務行業有經驗的技術、營銷及其他營運人員，以及我們平台多項增值服務的服務者。就我們擁有及營運的鏈家品牌而言，我們亦竭力招募、培訓及挽留房地產經紀人。我們管理及營運系統的有效運行亦取決於我們管理層及僱員的優秀表現及盡職守責。由於我們的行業以人才及勞動力需求高、競爭激烈以及人員流動率高為特征，我們無法保證我們將能夠吸引或挽留我們達成戰略目標所需的員工、經紀人及管理人才或其他高技術僱員。隨著全球經濟發展，中國內地及其他地方的勞工成本有所上漲。此外，我們培訓新僱員並使其融入我們的業務的能力亦或會受到限制及未必能及時滿足我們業務增長的需要，或根本無法滿足需要，而迅速擴張可能削弱我們培育企業文化的能力。倘我們無法滿足我們對勞動力的需求，我們的業務或會受到重大不利影響。

我們依賴我們的僱員、房地產經紀品牌及彼等的聯屬經紀人、房地產開發商、金融機構、及我們平台的其他業務伙伴向客戶提供優質服務。彼等的違法行為或不當行為、或彼等未能提供令人滿意的服務或維持其服務水平，可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

房地產經紀人及我們平台的若干人員均為我們平台服務的最終提供者，我們的品牌及聲譽可能受我們控制範圍之外彼等的行為的損害。我們依賴我們的僱員（包括鏈家經紀人）、後勤員工及平台營運員工提供房產交易服務及各類其他服務。儘管嚴格執行

風險因素

服務協議，我們的僱員（尤其是我們的經紀人）未必全面遵守我們的協議及有關法律或法規，及可能從事不當行為或非法行為，可能導致負面報道及對我們的聲譽及品牌形象產生不利影響。

我們依賴貝聯經紀人向我們的消費者提供服務。儘管我們已為我們平台的經紀人制定綜合服務協議並維持嚴格的管治機制，我們無法如擁有關聯經紀品牌及其經紀人或彼等為我們的僱員般對彼等的行為行使相同水平的控制。倘關聯房地產經紀品牌及其經紀人有任何不佳表現、缺乏若干資質或牌照、不當行為、出於非法目的的不當服務行為或其他違法行為（如欺詐、個人侵權或勒索行為），有關行為導致的糾紛可能牽涉到我們及我們或會蒙受聲譽及財務損失及產生債務，甚至受到行政處罰。例如，倘貝聯經紀人向我們平台的消費者提供錯誤信息，而客戶向監管機構提交投訴，我們可能成為相關方捲入有關糾紛。房地產經紀人的有關不當行為會受到監管機構更為嚴格的審查，倘監管機構將公佈有關不當行為，這可能損害我們的整體聲譽、影響我們吸引新客戶或挽留現有客戶的能力並削弱我們的品牌價值。儘管我們持有來自我們平台各房產經紀門店的保證金以彌補潛在財務損失，倘有關糾紛造成的財務損失金額超過保證金金額，我們的財務狀況將會受到重大不利影響。

除我們平台的房地產經紀人提供的服務外，我們還依賴我們平台及生態系統中的大量商業合作伙伴，如房地產開發商提供新房交易有關的優質服務，金融機構向消費者提供有效及可負擔的財務解決方案，及家裝公司交付令人滿意的工程。倘我們未能向消費者及房地產經紀人提供令人滿意的服務，或彼等從事任何不當或違法行為，而原因為我們無法控制的元素，我們可能因此蒙受實際或聲譽損失。尤其是，我們合作的房地產開發商或會違反與消費者的合約或違反法律法規，這將使我們面臨潛在法律責任及消費者可能要求我們作出賠償及其他補救措施。倘未能提供令人滿意的服務，發生上述潛在不當行為或違法行為均可能對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務易受經濟狀況影響。全球或中國經濟嚴重衰退或長期低迷可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2020年，COVID-19對中國及全球經濟產生嚴重不利影響。自2020年第四季度開始及於2021年以及2022年初，中國多個地區不時出現少數幾波COVID-19感染病例，政府加強了各級別的差旅限制，包括自2022年3月起在上海實施的有關限制，這是

風險因素

否會導致經濟長期低迷尚不可知。全球宏觀經濟亦面臨著挑戰，包括美國聯邦儲備局停止量化寬鬆政策、加息及減持債券，烏克蘭衝突，對俄羅斯的制裁及由此引發的動盪，自2014年起歐盟區經濟低迷，英國脫歐的影響存在不確定性，及全球貿易糾紛及關稅問題依舊持續。與過去十年相比，中國經濟自2012年以來增速放緩且該趨勢將會持續。根據中國國家統計局數據，於2020年及2021年，中國國內生產總值(GDP)增速分別為2.3%及8.1%。全球若干主要經濟體(包括美國及中國)的中央銀行及金融機構所採納貨幣及財政政策的長期影響存在重大不確定性。此外，目前中國與美國的貿易緊張局勢導致的中美關係亦令人擔憂。該等挑戰及不確定因素能否得到控制或解決以及彼等對全球政治及經濟狀況有何長期影響，乃無法明確。中國經濟狀況易受全球經濟狀況、以及國內經濟政治政策變動及預期或預知的中國整體經濟增長率的影響。全球或中國經濟長期低迷可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響，及國際市場的持續動盪可能對我們進入資本市場以滿足流動資金需求的能力產生不利影響。我們的客戶及商業伙伴可能減少或推遲向我們的支出，同時我們或會難以足夠迅速擴大我們的客戶基礎及合作網絡，或根本無法擴大客戶基礎及合作網絡，或抵銷我們現有客戶及業務伙伴減少支出的影響。

戰略合作、投資或收購可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們過去投資及將持續投資或收購與我們現有業務互補的資產、技術及業務，如我們過去投資其他全國性的房地產經紀公司及戰略性收購房地產經紀品牌以及我們收購聖都家裝。我們的投資或收購可能涉及重大風險及未必會產出預期結果。戰略合作、投資或收購涉及的挑戰及風險包括：

- 投資及收購可能導致動用大量現金且可能稀釋發行的股本證券。例如，我們於2022年4月20日以現金人民幣39.2億元及以股權44,315,854股A類普通股的總對價完成收購聖都家裝，而發行新證券可能對我們的現有股東產生稀釋影響。此外，投資及收購可能涉及與商譽或無形資產有關的重大攤銷費用，並面臨被收購業務的潛在未知債務風險。倘有關商譽或無形資產發生減值，我們可能錄得經營業績大幅下滑；

風險因素

- 投資及收購可能需要我們的管理團隊投入大量精力，對被投資或被收購公司實施或糾正控制、程序及政策；
- 物色及完成投資和收購以及將被收購業務與我們的業務進行整合可能成本高昂，且被收購業務可能難以整合或干擾我們的現有業務營運；
- 我們可能亦須就投資及收購獲得有關中國政府機構的批准或辦理若干行政手續以及遵守任何適用的中國法規及規定，這可能代價高昂；
- 我們收購或投資的任何公司（或其聯屬公司）發生任何實際或指控的不當行為或違法行為可能導致針對該公司或針對我們的負面報道、政府問詢或調查；
- 投資及收購可能引起與中國反壟斷及競爭法律、法規及規定有關的監管問題；
- 我們進行投資或收購所在地區發生的意外情況（如地方保護主義）可能妨礙我們完成投資或收購及被投資業務的適當運行；
- 我們的財務狀況及經營業績可能因我們向我們投資的若干公司提供貸款而受到不利影響；
- 倘發生外國收購，我們在應對整合不同文化及語言的業務營運以及處理與具體國家有關的特定經濟、貨幣、政治及監管風險的需求方面面臨困難及風險；及
- 我們未必能挽留及整合被投資或被收購公司的合資格僱員。

倘我們的投資及收購未取得成功，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們未能保護我們的知識產權將可能削弱我們的競爭地位，知識產權遭遇外部侵權可能對我們的業務產生不利影響。

我們的成功及競爭力部分依賴於我們的知識產權。我們主要依賴於以專利、商標、商業機密及版權法、以及與我們的僱員、合約方及他人的保密程序及合約限制相結合的方式確立及保護我們的知識產權。然而，對手方可能違反保密及許可安排，及我們未必能有足夠的補救措施應對有關違約。因此，我們可能無法有效保護我們的知識產權或執行我們的合約權利。此外，我們的商業機密可能遭洩露或被競爭對手以其他方式獲得，或獨立發現。我們保護知識產權所採取的措施可能不充足或我們可能無法就我們的若干財產取得知識產權保護。侵犯知識產權將持續構成嚴重的經商風險。

我們就我們的若干發明已提交且未來可能提交專利申請。然而，該等發明未必能夠取得專利。此外，鑒於與專利申請有關的成本、工作量及風險，我們可能選擇不就若干發明尋求專利保護。而且，我們的專利申請未必會獲發專利，獲得的保護範圍可能不足或獲發的專利可能被視為無效或無法強制執行。再者，我們就我們的若干商標已提交且將繼續提交申請，該等申請未必總能及時獲批，或根本無法獲批。我們亦無法保證，我們的任何現有或未來專利、商標或其他知識產權將不會失效或屬無效、遭規避、質疑、或放棄。

倘我們未能保護我們的知識產權，我們的競爭對手可能使用我們的知識產權投放與我們類似的房源，而我們有效競爭的能力將被削弱。此外，他人可能獨立開發比我們有競爭力的技術或侵犯我們的知識產權。能否強制執行我們的知識產權取決於我們針對侵權者的法律訴訟能否勝訴，即使我們的權利遭遇侵犯，但是我們無法確定該等訴訟能否勝訴。此外，捍衛我們的知識產權可能需要大量開支及分散管理層的資源。我們的任何知識產權可能受到他人質疑或通過行政程序或訴訟使其無效。我們不能保證我們會在有關訴訟中勝訴，且即使我們勝訴，我們未必能獲得有意義的救濟。因此，儘管我們作出努力，我們將無法阻止外部人士侵犯或盜用我們的知識產權。我們擁有的知識產權未必能為我們提供競爭優勢或可能成功受到外部人士的挑戰。

我們曾及可能面臨知識產權侵權索賠或其他指控，這可能對我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響。

我們無法確定於我們網站、營運及技術系統、微信小程序及公眾號以及移動應用程序上提供的服務及信息並無或將不會侵犯外部各方持有的專利、版權、商標或其他知識產權。我們可能不時面臨指控我們侵犯專利、商標、版權或其他知識產權的法律訴訟和索賠，或者盜用創意或形式，或存在其他侵犯獨有知識產權的行為。

此外，我們允許平台經紀人將房源上傳至我們的移動應用程序及網站，房源介紹可能包括房屋圖像或其他詳細資料。然而，於我們移動應用程序及網站上發佈的少量內容可能使我們面臨第三方針對（其中包括）知識產權侵權、不公平競爭、侵犯隱私、誹謗及其他違反第三方權利的指控。倘若未能發現我們移動應用程序及網站所發佈的未經授權內容，我們可能面臨第三方知識產權或其他權利的侵權申訴，為其抗辯可能為我們的管理人員及僱員帶來沉重負擔，無法保證我們將取得對我們有利的最終結果。

互聯網相關行業，尤其是中國互聯網相關行業的知識產權保護的有效性、可執行性及範圍尚不確定，且仍在不斷發展。例如，由於我們面臨的競爭在加劇，同時在中國，訴訟已成為解決爭端的更為普遍的方法，故我們面臨的成為知識產權侵權索賠對象的風險會更高。根據相關法律法規，倘若互聯網服務者有理由知曉內容侵犯他人的版權，彼等可能要承擔損害賠償責任。法庭訴訟中已出現過涉及用戶在中國網站上未經授權發佈受版權保護的內容的案件，但對於網站的主提供商和管理員何時以及如何對外部各方未經授權發佈受版權保護的內容承擔責任，尚未有確定的法庭慣例。任何有關訴訟均可能令我們承擔巨額成本，並分散我們管理層在業務營運中的時間及精力，而即使我們最終獲免除所有責任，亦可能對我們的聲譽產生不利影響。

我們面臨其他行業參與者的競爭。倘我們無法有效競爭，我們可能喪失市場份額及客戶。

中國的房產交易及服務行業快速發展、競爭日益激烈。儘管我們認為中國並無其他按與我們類似的綜合平台商業模式營運的行業參與者，我們仍面臨來自房產交易及服務行業不同分部參與者的競爭。我們面臨其他線上平台有關房產交易、房源或流量的競爭。由於中國政府機構提出並牽頭開發了全國性綜合房地產數據庫，我們的房源

風險因素

數據庫可能面臨激烈的競爭。我們亦面臨來自其他房產交易企業有關經紀人網絡的激勵競爭。至於我們的新房交易業務，我們亦與其他新房銷售渠道競爭。除全國範圍內的該等平台及企業外，我們與傳統房產經紀門店及品牌就本地房地產經紀及消費者產生競爭。我們亦與其他房產相關服務公司（例如其他家裝家居服務者）競爭。

房產交易及服務行業日益激烈的競爭將導致市場份額及佣金費率下跌，令我們更難以挽留及吸引房地產經紀品牌及經紀人、業務合作伙伴及消費者，或迫使我們增加不合理銷售和市場費用，其中任何一項均可能使我們的財務狀況及經營業績受損。我們無法向您保證我們將能在與現有或未來競爭對手的競爭中取勝，而競爭壓力可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

騰訊就我們營運的各個方面向我們提供服務。倘有關服務受到限制、禁止、縮減、成效較差或更為昂貴或因任何原因無法被我們使用，我們的業務可能受到重大不利影響。

我們在業務的方方面面與騰訊（我們的主要股東之一以及微信及QQ擁有者）合作。我們已與騰訊訂立業務合作協議，據此，我們及騰訊已同意在多個領域合作，包括客戶通過騰訊網絡、廣告及雲技術進入我們的平台。倘騰訊向我們提供的服務受到限制、損害、禁止、縮減、成效較差或更為昂貴或因任何原因無法被我們使用（包括我們微信小程序的可用性及客戶能否通過微信進入我們的平台），我們的業務可能受到重大不利影響。

我們的大部分收入來自中國的主要城市，尤其是北京及上海，而我們因業務於該等主要城市集中而面臨市場風險。

北京及上海為中國最大的兩個住宅房地產市場。於2019年、2020年及2021年，按合併基準計算，我們分別有35.1%、32.0%及33.2%的淨收入來自該等兩大市場。我們預期該等兩個城市中心將繼續為我們所有類別收入中重要收入來源。倘我們無法於該等任一兩大城市區域內維持競爭地位，或倘其中任一區域遭遇對住宅房地產行業或線上平台業務產生負面影響的事件（如經濟下滑或萎縮、自然災害或因政府政策或其他原因造成的房價下跌或價格管控），對我們產品及服務的需求可能大幅下滑，且我們的淨收入及盈利能力可能受到重大不利影響。

風險因素

鏈家的業務及財務業績如發生意料之外的嚴重滑坡可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

作為我們擁有及直接營運的品牌，按收入計，鏈家亦為我們平台中領先的房地產經紀品牌。截至目前，鏈家佔我們收入的大部分。因此，我們的收入、財務狀況或經營業績可能受鏈家業務波動的嚴重影響。倘鏈家未能繼續高效滿足我們消費者的需求及倘我們平台中的其他品牌無法填補這一空白，或倘鏈家的業務及財務業績發生意料之外的轉差，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將受到重大不利影響。

我們已根據股份激勵計劃授出及預期日後將繼續授出股份獎勵，這可能導致股份支付薪酬費用增加。

我們已採納2018年購股權計劃、2020年股份激勵計劃及2022年股份激勵計劃，向僱員、董事及顧問提供額外激勵。根據2018年購股權計劃可能發行的普通股最高總數目為350,225,435股。根據2020年股份激勵計劃可能發行的普通股最高總數目初步為80,000,000股（可能每年調升）。根據2022年股份激勵計劃可能發行的普通股最高總數目為125,692,439股。請參閱「法定及一般資料－股份激勵計劃」。我們已授出以股份為基礎的獎勵並於2019年、2020年及2021年就有關股份獎勵授出錄得股份支付薪酬費用分別為人民幣2,523百萬元、人民幣2,253百萬元及人民幣1,538百萬元（241百萬美元）。我們亦預期會繼續根據股份激勵計劃授出獎勵，而我們認為此對於我們能否吸引及挽留關鍵人員及僱員而言至關重要。因此，我們的股份支付薪酬費用可能會增加，這可能會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

倘其他公司自我們的移動應用程序及網站複製房源以及以牟利為目的發佈該信息或併入其他信息，我們平台的吸引力可能會下降。

我們無法保證其他公司不會通過網站抓取、信息機器人或其他方式從我們的移動應用程序、網站及微信小程序複製房源，並以牟利為目的發佈該信息或併入其他信息為其牟利。當外部各方作出有關行動，消費者可能會受到誤導，離開我們的平台而通過其他途徑完成彼等的交易，這可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。我們可能無法及時發現有關反競爭行為，且即使我們能夠及時發現有關行為，我們處理有關事項的成本高昂或可能無法阻止有關事項發生。

我們過往曾接受法律及監管程序以及行政調查，並且可能會繼續不時接受該等程序及調查。倘該等程序或調查的結果對我們不利，則可能對我們的業務、聲譽、經營成果及財務狀況產生重大不利影響。

我們一直且日後可能不時面對於一般業務過程中產生的多項法律及監管程序。房地產開發商、經紀人、消費者、我們的競爭對手或政府機構或其他機構可能就我們實際違反或指稱我們違反法律法規向我們提起申訴、投訴或行政、民事或刑事調查或其他程序。

由於我們已與多名房地產開發商、經紀品牌及門店以及消費者建立合約關係，我們曾及可能在我們日常業務過程中牽涉糾紛以及法律或行政訴訟。請參閱「業務－法律訴訟及合規」。當我們向我們平台上的業務合作伙伴提供服務時，我們亦可能牽涉其中並承擔連帶責任，該等業務合作伙伴因各種原因被消費者確定為被告，包括該等業務合作伙伴違反合同、缺乏許可證或資格、缺乏現金流動性以及破產。

我們已經且可能會繼續接受政府當局及監管機構就我們遵守法律法規的情況進行的正式和非正式問詢、調查及檢查，其中諸多法律法規不斷演變且有待作出詮釋，可能因中國不同地區而異。大多數該等行政行動可能屬例行性質，且作為監管機構市場監督及監管職能的一部分，但其中部分可能是由我們在房產交易及服務行業的行業地位或第三方或客戶的投訴引發的。尤其是，我們在房產交易及服務行業的行業地位以及我們通過線上平台拓展業務的方法，可能會引起監管部門的高度審查，或引起對我們業務運營的密切關注。

上述問詢、檢查、調查、申訴及投訴可根據不同司法權區的不同法律發起或提出，包括房地產法、廣告法、增值電信服務法、知識產權法、不正當競爭法、反壟斷法、數據保護及隱私法，勞動就業法、證券法、網絡安全法、金融服務法、侵權法、合同法和財產法。我們無法保證能夠在法律及行政訴訟中成功抗辯，或成功主張我們在各類法律項下的權利。倘我們未能在該等訴訟中成功抗辯，我們可能會受到限制、罰款或處罰，這將對我們的營運產生重大不利影響。即使我們成功在法律及監管訴訟中成功抗辯，或主張我們在各類法律法規項下的權利，但與相關監管機構溝通、自行

風險因素

抗辯及針對相關各方強制執行我們權利的過程可能代價昂貴、耗時長久及最終徒勞無功。該等訴訟可能使我們面對負面名聲、並遭受巨額金錢損失及法律辯護費用、禁令濟助以及刑事、民事罰款和處罰，包括但不限於暫停或吊銷營業執照。

我們須遵守FCPA及其他反腐敗法、貿易制裁法及出口管制法，違反該等法律可能會對我們的聲譽、業務、前景、經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們面臨與在美國境外開展業務相關的風險，包括遵守複雜的境外及美國法規，如《海外反腐敗法》(FCPA)以及其他反腐敗法，該等法律通常禁止在美國上市公司、其員工及彼等的中介人向外國官員支付不當款項以獲取或保留業務，且通常要求公司存置合理詳細的準確賬簿及記錄。違反FCPA及其他反腐敗法律可能導致嚴厲的刑事及民事制裁以及其他處罰。完全控制及監督承包商、業務合作伙伴、代表、第三方經紀人或我們的員工(包括我們平台上的房地產經紀人)的行為可能較為困難，這可能使我們面臨更大的風險。倘上述個人或實體未能遵守規管我們營運的適用法律或公司政策，我們或我們的員工可能面臨法律訴訟及行動，這可能導致民事處罰、行政訴訟及刑事制裁。任何關於我們或我們的員工違反任何反腐敗法律或我們的賬簿及記錄並不足夠詳細或準確的認定或公佈均可能損害我們的聲譽，並對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

此外，貿易制裁法或出口管制法的任何演變亦可能會限制我們的營商行為。違反該等法律法規可能導致我們、我們的董事及高級職員或我們的員工遭受巨額罰款、民事、刑事或行政制裁、要求獲得出口許可證、利潤分配、禁止開展業務以及我們無法為服務開展營銷活動。有關法律的任何變化或違反有關法律的行為均可能嚴重損害我們的聲譽、品牌、擴張努力、吸引和挽留消費者及經紀人的能力以及我們的業務、前景、經營業績及財務狀況。

我們可能無法維持賴以成功的企業文化。

我們深植於宏偉願景及使命中的文化對於我們而言至關重要，且我們認為此乃我們成功的關鍵。隨著我們的不斷發展，尤其是隨著我們成為一家上市公司，政策、實踐、公司治理及管理要求亦隨之發生變化，我們可能難以維持或充分適應我們的文化以滿足我們未來及不斷發展的營運需求。未能維持我們的文化可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

我們拓展至新服務及產品類別及業務可能使我們面臨新挑戰及更多風險。

儘管我們已經成功拓展至新服務及產品類別及業務，例如成立我們的平台業務，但我們無法向您保證我們將能夠在未來繼續成功拓展至新服務及產品類別及業務。例如，我們正在與更多房地產開發商合作，在我們的平台上進行新房交易，且我們正在相鄰領域內物色機會，如家裝家居等。同時，我們利用我們的技術能力提供VR看房等功能。我們缺乏該等新服務及產品類別的經驗，可能會對我們的前景以及我們在該等服務及產品類別中與現有市場參與者競爭的能力產生不利影響。此外，向新業務的擴張可能會干擾我們的現有業務，分散我們管理層和員工的精力，並增加我們彌補不可預見或隱藏負債或成本的開支。在實現與該等新服務類別及業務相關的協同效應和增長機會的預期收益方面，我們亦可能面臨挑戰。此外，對於該等新服務及產品類別及業務，我們可能需要遵守額外的合規要求。未能成功擴張亦可能削弱投資者對我們決策和執行能力的信心，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

倘我們沒有成功拓展到新的地區，我們的業務及前景可能會受到重大不利影響。

我們擁有成功拓展到新地區的往績。然而我們無法向您保證今後將能夠保持這一勢頭。由於任何新地區市場的居住市場情況可能與我們目前經營平台所在的地區市場情況存在重大差異，拓展到新地區涉及新風險及挑戰。我們並不熟悉該等地區以及相關的住房數據，這可能使我們更難以跟上不斷變化的市況。此外，在我們決定拓展的任何地區中可能已有一個或多個現有的市場領導者。倘我們未能與其合作，該等公司憑藉利用在該市場上開展業務的經驗以及對地方消費者的了解，或許比我們更能有效競爭。

與中國金融服務相關的監管不確定性可能會損害我們的業務、財務狀況及經營業績。

我們的金融服務可能受中國監管金融服務的各類法律法規的約束。該等法律法規的適用及解釋會有演變，不同政府部門在不同市場環境中的解釋及應用可能有所差異。具體而言，中國政府規管快速發展的新網絡金融市場及其輔助服務的監管框架，涉及我們的平台促進我們的消費者與外部金融機構的交易，我們與金融機構以及我們

提供的其他房產相關金融服務之間的合作正在迅速發展，並在現階段受到當地執法實踐的進一步變化、解釋及不確定性的影響。請參閱「監管環境－有關融資的法規」。

例如，根據於2019年10月發佈並於2021年6月修訂的《關於印發融資擔保公司監督管理補充規定的通知》(或中國銀保監會37號文)，其進一步明確，住宅房地產擔保公司應遵守融資擔保條例的規定，並應在2020年6月前取得融資擔保業務經營許可證。請參閱「監管環境－有關融資的法規－有關融資擔保的法規」。由於我們通過Beike Financial旗下的擔保公司提供擔保服務，我們須遵守中國銀保監會37號文及其他與融資擔保公司相關的規定。宜居泰和的附屬公司北京中融信和我們中國附屬公司之一深圳市貝殼融資擔保有限公司已獲得融資擔保業務經營許可證。然而，由於融資擔保法律法規的解釋及實施尚不確定，且仍在不斷發展，我們無法向您保證，我們的融資擔保業務並無及將不會違反中國的相關法律法規。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無受到中國有關金融服務的任何法律法規下的任何重大罰款或其他處罰。中國政府可能在未來對線上及移動甚至線下金融市場採取嚴格的監管框架，並對市場參與者施加具體要求(包括許可要求)，或加強現有法律法規的實施。倘我們的金融服務或業務被視為已違反任何現有或未來的法律法規，我們可能面臨禁令，包括責令糾正或停止活動，並可能受到相關政府部門確定的其他處罰。此外，我們可能會被責令調整我們的金融服務，以滿足相關法律、法規及條例的新要求，這可能需要大量資源及時間，並可能對我們的業務運營產生重大影響。

如果我們未能採用新技術或使我們的移動應用程序、網站及系統適應不斷變化的用戶需求或新興行業標準，我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們須繼續優化及改善我們網站、移動應用程序及微信小程序的功能、有效性及特色。互聯網及在線移動應用程序行業的特點是技術革新迅速、客戶需求和偏好不斷變化、不斷推出應用新技術的新產品及服務以及新行業標準及實踐不斷湧現，其中任意一項均可能使我們現有的技術和系統過時。我們的成功在一定程度上取決於我們識別、開發、獲取或許可對我們業務有用的技術的能力，以及以具成本效益的方式及時

風險因素

響應技術進步以及新興行業標準及實踐的能力。近年來，我們投資開發眾多新技術及業務計劃，如虛擬現實、智能硬件、物聯網及大數據。網站、移動應用程序及其他專有技術的開發帶來了巨大的技術及業務風險。我們無法向您保證，我們將能夠成功開發或有效使用新技術、收回開發新技術的成本，或調整我們的網站、移動應用程序、專有技術及系統，以滿足客戶要求或新興行業標準。倘由於技術、法律、財務或其他原因，我們無法以具成本效益的方式及時適應不斷變化的市場條件或用戶偏好，我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們部分產品及服務包含開源軟件，可能對我們的專有軟件、產品及服務構成一定風險，進而對我們的業務產生負面影響。

我們在我們的軟件和系統中使用開源軟件，且日後將繼續使用開源軟件。適用於我們使用開源軟件的許可證可能要求使用開源軟件開發的源代碼可供公眾使用，且對若干開源軟件的任何修改或衍生作品繼續根據開源代碼許可證進行許可。我們可能會不時面臨來自外部各方的索賠，聲稱侵犯其知識產權，或要求發佈或許可我們使用此類軟件（可能包括我們的專有源代碼）開發的開源軟件或衍生作品，或以其他方式尋求強制執行適用開源許可的條款。我們使用開源軟件亦可能引致額外的安全風險，因為開源軟件的源代碼是公開的，這可能使黑客及其他方更容易確定如何破壞我們依賴開源軟件的網站和系統。任何該等風險都可能難以消除或管理，而倘不予以解決，可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

我們的營運取決於中國互聯網基礎設施和固定電信網絡的表現。

我們順利經營業務取決於中國互聯網基礎設施和電信網絡的表現及可靠程度。在中國，幾乎所有互聯網接入均由國有電信運營商維護。該等國有運營商由工信部執行行政管治及監管監督。此外，我們主要依賴有限數目的電信服務提供商為我們提供數據通訊能力。當中國互聯網基礎設施或電信服務提供商提供的電信網絡出現中斷、故障或其他問題時，我們使用替代網絡或服務的權限有限。隨著業務的擴展，我們可能需要升級我們的技術和基礎設施，以應付我們平台上不斷增加的流量。然而，我們對電信服務提供商所提供的服務的費用並無控制權。如果我們為電信和互聯網服務所支

風險因素

付的價格大幅上漲，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。此外，倘互聯網接入費或互聯網用戶的其他費用增加，我們的用戶流量可能會下降，且我們的業務可能會受損。

倘移動應用程序主要分發渠道以對我們不利的方式更改其標準條款及條件，或暫停或終止其與我們的現有關係，我們的業務、財務狀況及經營業及可能會受到重大不利影響。

我們目前與蘋果的應用商店及主要的安卓應用商店合作，向用戶分銷我們的移動應用程序。因此，我們應用程序的推廣、分銷及運營須遵守此類分銷平台針對應用程序開發商制定的標準條款及政策，該等條款及政策可能會由該等分銷渠道進行詮釋，且可能會頻繁變更。倘該等第三方分銷平台以對我們不利的方式更改其條款及條件，或拒絕分銷我們的應用程序，或倘我們希望尋求合作的任何其他主要分銷渠道拒絕在未來以商業上有利的條款與我們合作，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的業務在很大程度上取決於我們的董事、高級管理人員及其他主要人員的持續投入。如果我們失去彼等的服務，我們的業務運營及增長前景可能會受到重大不利影響。

我們未來的成功很大程度上取決於我們的董事、高級管理人員及主要人員的持續努力。特別是，我們依賴董事及高級管理層團隊的領導能力、專業知識、經驗及遠見。如果我們當中一名或多名董事、高級管理人員或其他主要人員由於辭任、事故、健康狀況、家庭考慮或任何其他原因而無法或不願繼續為我們服務，我們可能無法及時找到彼等的繼任者，或根本找不到繼任者。由於房產交易和服務行業的特點是人才需求高且競爭激烈，我們無法向您保證我們將能夠吸引或挽留合資格的管理人員或其他經驗豐富的僱員。

我們並未為我們的董事、高級管理人員或其他主要人員購買主要人員保險。如果我們任何主要人員終止其服務或因其他原因而無法繼續為我們服務，我們的業務或會受到嚴重不利影響，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響，且我們可能會產生額外費用以招聘、培訓及挽留合資格人員。我們的高級管理人員及主要僱員各自與我們簽訂包含競業禁止條款的僱傭協議。然而，該等協議可能會被交易對手方違反，而我們可能沒有足夠及時的補救措施來彌補我們因違約而蒙受的損失。我們無法向您保證，我們將能夠執行該等競業禁止條款。倘我們任何高級管理人員或主要人員加入競爭對手或組建競爭公司，我們或會失去客戶、專有技術及主要專業人士及員工。

風險因素

流行病及傳染病、自然災害、恐怖活動、政治動亂及其他突發事件可能會中斷我們的生產、交付及業務經營，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

全球流行病、中國或世界其他地方的傳染病，或對傳染病（如COVID-19、中東呼吸綜合徵(MERS)、埃博拉病毒疾病、嚴重急性呼吸綜合徵(SARS)、H1N1流感、H7N9流感及禽流感）傳播的恐懼，以及颶風、地震、海嘯或其他自然災害，可能會中斷我們的業務經營，減少或限制房地產經紀人提供服務的能力，或產生大量成本以保護我們的僱員及設施。實際戰爭或戰爭威脅、恐怖活動、政治動亂、內亂及其他地緣政治不確定性都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生類似的不良影響。

我們依賴多項核心經營指標評估業務表現，該等指標實際或被認為不準確可能損害我們的聲譽並對我們的業務產生不利影響。

我們依賴多項核心經營指標（如總交易額、我們平台上的活躍房地產經紀門店及經紀人的數目等）評估業務表現。由於計算方法及假設存在差異，我們的經營指標可能有別於第三方發佈的估算或其他公司使用的名稱類似的指標。我們採用公司內部數據計算該等經營指標。測量該等關鍵指標及公司數據存在固有挑戰，且對該等指標及數據的測量可能受到延誤及技術出錯的影響。若我們發現所使用的經營指標極不準確，或若該等指標被認為不準確，則我們的聲譽可能受損，評估方法及結果可能出錯，進而可能對我們的業務產生不利影響。若投資者基於我們披露的不準確的經營指標作出投資決策，則我們亦可能面臨潛在訴訟或糾紛。

本文件中從公開可用來源取得的若干事實、預測及其他統計數字未經獨立核實且未必可靠。

本文件中若干事實、預測及其他統計數字摘自不同政府及官方資源。然而，董事並不保證有關來源材料的質量或可靠性。我們相信上述資料來源乃取得該等資料的合適來源且我們在摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或具誤導成份。儘管如此，該等摘錄自政府官方刊物的資料並未經我們或聯席保薦人或任何彼等各自的聯屬方或顧問（灼識諮詢除外）獨立核實，因此，我們概無就該等事實及統計數字的準確性發表聲明。此外，我們無法向投資者保證其陳述或編製的基準或準確程度與其他來源呈列的類似統計數字相一致。於所有情況下，投資者應仔細考慮對有關事實或統計數字的依賴或重視程度。

我們的保險保障範圍有限，可能會使我們招致巨額成本及面臨業務中斷。

我們投購各類保單以防範風險及意外事件。然而，我們並無投購業務中斷保險或關鍵人員保險。我們無法向您保證我們的保險保障範圍足以防止我們遭受任何損失，亦無法保證我們將能夠根據我們目前的保單及時成功索賠，或甚至根本無法索賠。倘我們發生任何不在我們保單承保範圍內的損失，或賠償金額明顯低於我們的實際損失，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的經營業績受季節性波動影響。

我們的業務受季節性波動影響，通常第一季度的表現相對較弱，與住宅房地產行業大體一致。各歷年第一季度通常貢獻年收入的最小部分，主要是由於在該季度的春節期間完成的房產交易量減少。儘管業務的季節性已由不斷擴大的規模及服務品類明顯抵銷，但日後季節性波動或仍會增加。因此，我們的經營業績及A類普通股或美國存託股份的交易價可能會因季節性因素而不時波動。

我們對若干辦公室及門店租賃物業的使用可能會受到外部各方或政府部門的質疑，這可能會導致我們的業務運營中斷。

我們的辦公室及門店租賃物業的若干出租人並未向我們提供彼等的房產證或任何其他證明彼等有權將該等物業出租給我們的文件。如果我們的出租人並非有關物業的擁有人，而彼等亦未獲得業主或其出租人的同意或相關政府部門的許可，則我們的租約可能會失效。倘發生上述情況，我們或需與業主或有權出租有關物業的各方重新協商租約，而新租約的條款未必會對我們有利。我們可能並未及時就我們的少數租賃物業與我們的出租人妥為訂立書面合約，而該等物業的出租人可能要求終止我們的租約。我們可能無法及時可靠地或根本無法找到可供出租的替代物業。訂立租約時，若干租賃物業亦或已設置抵押。如果在等情況下未徵得抵押權人的同意，倘若抵押權人取消抵押品贖回權並將物業轉讓給另一方，則該租約可能對物業受讓人沒有約束力。此外，我們在租賃物業中的一部分租賃權益尚未按照中國法律的要求向中國相關政府部門登記。相關中國政府部門或會勒令我們於規定時限內登記租賃協議。未能進行登記或會使我們就每份租賃協議面臨介於人民幣1,000元至人民幣10,000元之間的罰款。

風險因素

截至最後實際可行日期，我們並無遭任何中國政府部門勒令登記任何租賃協議，且我們預期未能登記該等物業的租賃協議就收入貢獻而言對我們的業務及經營業績並不重大。

截至最後實際可行日期，據我們所知，政府部門、業主或任何其他第三方概無就我們於該等物業的租賃權益或使用該等物業發起或考慮發起重大索賠或訴訟。然而，我們無法向您保證，我們使用該等租賃物業不會受到質疑。倘若我們對物業的使用受到的質疑得以確立，我們可能會被處罰款並被迫搬遷受影響的業務。此外，我們可能會與業主或在其他方面對我們所租賃物業享有權利或利益的各方發生糾紛。我們無法向您保證能夠及時按我們可以接受的條款找到合適的替換地點，甚或根本無法找到合適的替換地點，亦不能保證我們不會因外部各方質疑我們使用該等物業而面臨重大責任。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

中國執行更嚴格的勞動法律法規以及勞動力成本增加可能對我們的業務及盈利能力產生重大不利影響。

近年來，中國整體經濟及平均工資有所增長，預計將繼續增長。我們僱員的平均工資水平近年來亦有所提高。我們預計我們的勞動力成本（包括工資及僱員福利）將繼續增加。除非我們能夠將該等增加的勞動力成本轉嫁給為我們的服務付費的客戶，否則我們的盈利能力及經營業績或會受到重大不利影響。此外，根據經修訂的《中華人民共和國勞動合同法》（或《勞動合同法》）及其實施細則，用人單位在簽訂勞動合同、最低工資、支付薪酬、確定僱員試用期以及單方面終止勞動合同等方面受各種要求規限。倘我們決定解僱部分僱員或以其他方式改變我們的僱傭或勞工慣例，則《勞動合同法》及其實施細則亦可能限制我們以理想或具有成本效益的方式進行該等更改的能力，這可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

此外，根據《中華人民共和國社會保險法》和《住房公積金管理條例》，僱員必須參加養老保險、工傷保險、醫療保險、失業保險、生育保險及住房公積金，用人單位須與僱員共同或單獨為僱員繳納社會保險費及住房公積金。相關政府機構可審查用人單位是否足額繳納必要的法定僱員福利，未能足額繳納的用人單位可能會被處以滯納金、罰款及／或其他處罰。我們若干中國附屬公司及合併聯屬實體未能為其僱員足額繳納社會保險費及住房公積金。此外，我們若干中國附屬公司及合併可變利益實體委

風險因素

聘第三方人力資源機構為其部分僱員繳納社會保險費及住房公積金，無法保證有關第三方機構會及時足額繳納有關供款，或根本不會足額繳納供款。倘中國相關部門決定我們應補繳社會保險費及住房公積金，或我們因未能為僱員足額繳納社會保險費及住房公積金而面臨罰款及法律制裁，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

此外，根據《勞動合同法》，派遣勞務僅作為一種補充用工，其人數不得超過用人單位勞工總數的10%。請參閱「監管環境－有關僱傭和社會福利的法規－勞務派遣」。我們歷來不時從職業介紹所聘請勞務派遣人員，而勞務派遣人員的人數過去可能超過我們勞工總數的10%。儘管我們的目的是不分配勞務派遣人員執行重大任務，但無法保證彼等執行的任務始終是臨時及輔助性質的。我們制定並實施一項計劃，以控制勞務派遣人員的人數並保持合規。截至最後實際可行日期，我們的勞務派遣人員人數不超過我們勞工總數的10%。然而，我們無法向您保證隨著我們不斷發展及擴大我們的業務，我們所用的勞務派遣人員人數不超過我們勞工總數的10%。倘日後我們的勞務派遣人員人數超過勞工總數的10%，我們可能被責令限期整改，而倘若我們逾期不整改，則可能會被處以罰款，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於勞動法律法規相關的解釋及實施變化可能帶來的不確定性，我們無法向您保證，我們的僱傭慣例將被視為符合中國的勞動相關法律法規，這可能使我們面臨勞資糾紛或政府調查。倘我們被認為違反相關勞動法律法規，我們或須向我們的僱員提供額外補償，而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的網絡營銷服務可能構成互聯網廣告，這使我們須遵守適用於廣告的法律、規則及法規。

我們從網絡營銷服務及其他相關服務中獲得一定數額的收入。於2016年7月，國家工商總局（現稱國家市場監管總局）頒佈《互聯網廣告管理暫行辦法》（或《互聯網廣告辦法》），自2016年9月起生效，據此，互聯網廣告被定義為通過互聯網媒介以包括付費搜索結果在內的任何形式直接或間接地推銷商品或服務的任何商業廣告。根據《互聯網廣告辦法》，我們的網絡營銷服務及其他相關服務可能構成互聯網廣告，因此我們可

能承擔作為廣告發佈者的額外義務。例如，根據《互聯網廣告辦法》，廣告發佈者必須審核、查驗並登記其廣告主的名稱、地址和有效聯繫方式等身份信息，並定期更新核實有關信息。其應當查驗廣告主及廣告經營者提供的有關證明文件。特殊類別的廣告於發佈前須經特殊政府審查的，廣告發佈者須確認已進行審查並獲得批准。倘廣告內容與證明文件不符或者證明文件不全，不得發佈廣告。此外，《互聯網廣告辦法》要求付費搜索廣告應當與自然搜索結果明顯區分，以免消費者對該等搜索結果的性質產生誤導。因此，我們有義務將付費搜索結果顯示的房源以及購買網絡營銷及相關服務的房地產經紀品牌、門店或經紀人或該等品牌、門店或經紀人的相關房源與其他區分開來。於2021年11月26日，國家市場監管總局發佈《互聯網廣告管理辦法(公開徵求意見稿)》(或《互聯網廣告辦法意見稿》)，旨在於各方面加強互聯網廣告業務監管。例如，《互聯網廣告管理辦法》規定用戶可以一鍵關閉彈出式廣告，且《互聯網廣告辦法意見稿》進一步規定，彈出式廣告不得包含關閉倒計時或須經兩次以上點擊才能關閉，並且不得在瀏覽同一頁面過程中，關閉廣告後繼續彈出。此外，根據《互聯網廣告辦法意見稿》，互聯網廣告經營者及發佈者應當建立廣告主及廣告登記審核制度，並定期核實更新有關制度。提供互聯網信息服務的平台經營者，應當對利用其信息服務展示、發佈的廣告內容進行檢查，並配合市場監督管理部門開展廣告監測，提供有關部門要求的涉嫌違法廣告的信息及證據。此外，《互聯網廣告辦法意見稿》規定，通過直播投放廣告適用新規則。

違反該等法律、規則或法規可能會招致處罰，包括最高為人民幣2百萬元的罰款或根據廣告費金額計算的其他金額罰款、沒收廣告費及責令暫停發佈廣告。情節嚴重的，中國政府可能暫停或者吊銷違法者的營業執照或廣告經營許可證。遵守上述要求需要大量資源及時間，可能對我們的業務運營產生重大影響，同時亦使我們根據相關法律、規則及法規承擔更多責任。與遵守該等法律、規則及法規相關的成本，包括對我們在需要遵守時卻未能遵守的任何處罰或罰款，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

倘若我們不能落實及維持有效的財務報告內部控制系統，我們可能無法準確或及時報告我們的經營業績或防止欺詐，投資者信心及我們的A類普通股或美國存託股份的市場價格或會受到重大不利影響。

在審計我們截至2020年12月31日及截至該日止年度的合併財務報表時，我們及我們的獨立註冊公共會計師事務所已識別我們的財務報告內部控制的一個重大缺陷。根據美國公眾公司會計監察委員會制定的準則所界定，「重大缺陷」是指財務報告內部控制中存在的一個缺陷或一組缺陷，致使有可能無法及時防範或發現年度或中期財務報表中存在的重大錯報。

所識別的的重大缺陷是由於缺乏足夠有適當知識及經驗的適任財務報告及會計人員，以(i)制定及落實期末結算及財務報告的關鍵控制及(ii)按照美國公認會計準則及證交會報告要求編製及審查財務報表及相關披露。

為彌補已識別的的重大缺陷，我們制定並實施一套全面的期末財務報告政策及程序，特別是針對非經常性及複雜交易，以確保合併財務報表及相關披露符合美國公認會計準則及證交會報告要求。此外，於2020年末，我們聘請更多具有美國公認會計準則及證交會報告要求工作經驗的合資格財務及會計人員，並成立內部審計團隊，以加強內部控制並評估我們內部控制的設計及有效性。該等措施將要求在財務報告週期的持續期間內校驗及測試內部控制的運行成效。此外，我們將繼續實施上述補救措施，並為我們的會計及財務人員實施定期及持續的美國公認會計準則及證交會財務報告培訓計劃，包括開展內部培訓計劃及安排我們的財務報告人員參加外部美國公認會計準則培訓課程。截至2021年12月31日，根據管理層對補救措施進行的評估，我們確定重大缺陷已得到補救。管理層認為，於補救後，截至2021年12月31日，我們的財務報告內部控制屬有效。

為籌備上市，我們已委聘內部控制顧問，以對與我們業務流程有關的內部控制有效性進行審查（內部控制審查），發現缺陷及改進機會、就整改行動提出建議及審查該等整改行動的實施狀況。內部控制審查的範圍乃經董事、聯席保薦人及內部控制顧問的同意。內部控制審查涵蓋實體層面的控制措施、銷售應收賬款及收款、採購、應付

風險因素

賬款及付款、固定資產、現金及財資管理、人力資源及薪資、財務申報及披露控制措施、稅項、信息技術綜合控制措施及保險等領域。上述內部控制審查乃根據本公司提供的資料進行，而內部控制顧問並無發表鑒證或意見。

我們因內部控制顧問進行的內部控制審查發現了若干需要改進的地方。隨後我們針對內部控制顧問發現的問題及提供的建議採取整改措施。內部控制顧問亦就我們採取的整改行動，對我們的內部控制系統進行跟進審查。該等跟進程序完成後，內部控制顧問並未發現經整改內部控制的設計中存在任何重大缺陷。內部控制顧問就內部控制審查未提出任何進一步建議。根據香港會計師公會頒佈的相關技術公佈AATB1，進行的內部控制審查及跟進審查構成長式報告。

截至最後實際可行日期，概無任何與我們內部控制相關的重大未解決問題。根據所採取的整改行動，董事認為，根據AATB1，強化的內部控制措施屬充分且有效。

2002年《薩班斯－奧克斯利法案》第404條（或404條）要求我們制定及維持對財務報告及披露控制及程序的內部控制。有效的內部控制環境是我們編製可靠的財務報告所必需的，也是我們防止及發現財務報告錯誤及欺詐的重要組成部分。404條要求我們自截至2021年12月31日止財政年度的年報起，在20-F表格年度報告中載列管理層對財務報告內部控制有效性的報告。此外，我們的獨立註冊公共會計師事務所必須證明並報告我們自截至2021年12月31日止財政年度起的財務報告內部控制的有效性。如果我們未能糾正上述問題，我們的管理層及獨立註冊會計師事務所可能認為我們對財務報告的內部控制無效。此外，由於我們已成為上市公司，我們的匯報責任可能會在可預見的未來給我們的管理、運營及財務資源以及系統造成巨大壓力。我們可能無法及時完成評估測驗及任何規定的補救措施。

為滿足404條的要求，在記錄及測驗我們的內部控制程序的過程中，我們或我們的審計師或會發現我們財務報告的內部控制存在被認為屬重大薄弱環節且會致使我們財務報告的內部控制無效的其他缺陷。另外，如因相關準則不時修改、補充或修訂，我們可能無法保持足夠的財務報告內部控制，我們可能無法根據404條得出財務報告內部控制持續有效的結論。如果我們無法實現及維持有效的內部控制環境，我們的財務報表可能會出現重大錯報，並無法履行我們的匯報責任，這很可能導致投資者對我們

風險因素

報告的財務資料失去信心。這可能反過來限制我們進入資本市場，損害我們的經營業績，並導致我們的A類普通股或美國存託股份交易價格下跌。此外，無效的財務報告內部控制可能使我們面臨更大的欺詐或濫用公司資產的風險，並可能使我們面臨從上市所在聯交所退市、監管調查及民事或刑事制裁的風險。我們亦可能需要重述以前期間的財務報表。

我們可能需要額外資金，但我們可能無法及時或以可接受的條款獲得所需資金，或根本無法獲得有關資金。

發展及運營我們的業務將需要大量現金投入、資本支出及承擔以應對業務挑戰，包括開發或改善新的或現有的服務及技術以及擴展我們的基礎設施。如果庫存現金、業務運營產生的現金以及於2020年8月在美國的首次公開發售及於2020年11月公開發售美國存託股份的所得款項淨額不足以滿足我們的現金及流動資金需求，我們可能需要通過債務或股權融資尋求額外資金。我們可能無法以我們可接受的條件籌集所需的現金，或者根本無法籌集有關資金。有關融資或會按稀釋或可能稀釋我們股東的權益的條款進行，且新投資者願意購買我們證券的價格可能低於我們普通股的當前每股市場價格。新證券的持有人亦可能擁有高於現有股東的權利、優先權或特權。倘需要新的融資來源，但資金不足或不可用，我們可能需要根據可用資金（如有）修改我們的發展及運營計劃以及業務戰略，此舉將損害我們發展業務的能力。

短期及長期投資的公允價值計量固有地存在一定程度的不確定因素，而有關投資可能會產生公允價值損失。

我們不時購買短期投資，主要包括銀行定期存款、投資於金融機構發行的理財產品，以及長期投資（主要包括按公允價值入賬的投資（如長期理財產品及公開上市公司的股本證券）及可供出售債務投資）。我們評估短期及長期投資公允價值所用的方法，在很大程度上需要管理層作出判斷，且本質上具有不確定性。此外，我們將面臨與短期及長期投資有關的信貸風險，這可能會對其公允價值的淨變動產生不利影響。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的短期投資分別為人民幣18億元、人民幣157億元及人民幣294億元，以及長期投資分別為人民幣23億元、人民幣31億元及人民幣170億元。於2019年、2020年及2021年，權益法投資錄得的減值分別為人民幣1.5百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣2.9百萬元。於2019年、2020年及2021年，採用替代計量法入賬的權益法投資錄得的減值分別為零、人民幣9.0百萬元及人民幣183.8百萬元。

就商譽、無形資產及其他長期資產計提減值損失可能會對我們造成重大不利影響。

我們或需就商譽、無形資產及其他長期資產計提減值損失。商譽無須進行折舊或攤銷，但須每年進行減值測試，當有事件發生或情況發生變動表明資產可能減值時，則於年度測試之間再次測試。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，我們考慮主要因素，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。根據我們的定性評估，如果我們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）。若各報告單位賬面值超過其公允價值，則錄得該等差額作為減值損失。採用商譽減值測試需要重大管理層判斷，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。估計報告單位公允價值的判斷包括估計未來現金流，釐定適當的折現率及作出其他假設。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。我們每年在12月31日對報告單位層面進行商譽減值測試，及當有突發性事件發生時，須於年度測試之間再次測試。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度確認的商譽、無形資產及其他長期資產減值費用分別為零、人民幣236.1百萬元及人民幣746.7百萬元。倘我們日後產生重大商譽、無形資產及其他長期資產減值費用，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

我們面臨與合同負債相關的風險。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合同負債分別為人民幣593百萬元、人民幣734百萬元及人民幣1,102百萬元。倘我們在履約前收取對價，則確認合同負債，其主要與存量房業務、新房業務和新興業務及其他有關。倘我們因任何原因而無法履行大部分合同負債，則我們須退回所收到的付款，這可能會對我們的財務狀況及流動資金狀況造成重大不利影響，且我們的品牌形象、聲譽及與我們平台參與者的關係可能會受到損害。

與我們公司架構有關的風險

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。

目前中國法律及法規對提供增值電信服務（包括線上房地產平台服務）的實體存在外資持股限制，除非是屬於例外情況。具體而言，增值電信服務提供商的外資持股比例不得超過50%，但投資於電子商務業務、國內多方通信業務、信息存儲及轉發業務以及呼叫中心業務除外。此外，在中國特定金融服務領域的外商投資仍受嚴格監管。例如，對國內在線支付機構變更為外資支付機構的具體要求及門檻並無詳細規定，審批部門可酌情批准有關變更。

我們是一家開曼群島公司，我們的中國附屬公司被視為外資企業。因此，我們的中國附屬公司無法提供受中國法律項下外商投資限制或其他中國適用法律法規項下若干外國投資者資質要求規限的增值電信服務及若干金融服務。為確保遵守中國法律法規，我們通過可變利益實體及其附屬公司在中國開展外商投資限制業務，該等可變利益實體及其附屬公司目前持有增值電信業務經營許可證、在線支付業務許可證及有關受限制業務營運所需的其他許可證。我們的相關外商獨資企業已分別與可變利益實體及其股東訂立一系列合約安排，該等合約安排可使我們(i)對可變利益實體行使有效控制權，(ii)收取可變利益實體的絕大部分經濟利益，(iii)作為質權人對可變利益實體的股權擁有質權；及(iv)擁有在中國法律允許的時間和範圍內購買可變利益實體全部或部分股權的獨家購買權。由於該等合約安排，我們對可變利益實體擁有控制權且為其主要受益人，並因此根據美國公認會計準則合併其財務業績。進一步詳情請參閱「合約安排」。

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。然而，我們獲中國法律顧問進一步告知，當前及未來中國法律、法規及規則的解釋及適用存在重大不確定性。因此，中國政府部門可

風險因素

能與我們的中國法律顧問持相反意見。我們無法確定有關可變利益實體架構的任何新中國法律或法規是否會獲採納，或倘獲採納，其將作出何種規定。倘我們或可變利益實體被認為違反任何現行或未來的中國法律或法規，或未能取得或維持任何業務營運所需的許可證或批文，相關中國政府部門在處理該等違規情況或未能取得或維持時可全權酌情採取行動，包括：

- 吊銷該等實體的營業執照及／或經營許可證；
- 對我們處以罰款；
- 沒收其認為屬非法經營所得的任何收入；
- 終止可變利益實體營運或對其營運施加限制或苛刻條件；
- 限制我們收取收入的權利；
- 關閉我們的服務器或封禁我們的應用程序／網站；或
- 要求我們重組所有權架構或業務營運；

任何該等事件可能導致我們的業務營運出現重大中斷及嚴重損害我們的聲譽，進而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘發生任何該等事件導致我們未能指導對中國的可變利益實體及其附屬公司的經濟表現影響最為顯著的活動及／或我們未能從可變利益實體收取經濟利益和剩餘收益，且我們無法以令人滿意的方式重組所有權架構及業務營運，則我們未必能根據美國公認會計準則將可變利益實體財務業績併入我們的合併財務報表。

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，若我們無法主張對可變利益實體資產（佔我們2021年淨收入（不包括集團內公司間交易）的1.2%）的合約控制權則我們的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。

風險因素

百會合夥及其相關安排可能會影響您委任執行董事及提名公司首席執行官的能力，且百會合夥的利益或會與您利益衝突。

我們現行有效的組織章程細則允許百會合夥委任執行董事以及提名及推薦本公司首席執行官。任何由百會合夥正式提名的執行董事候選人應由我們的董事會批准委任，擔任本公司執行董事直至其任期屆滿，並可根據現行有效的組織章程大綱及細則罷免或辭任。由百會合夥提名的首席執行官候選人應由董事會的提名及企業管治委員會委任。倘有關候選人未獲提名及企業管治委員會委任，百會合夥可提名替代候選人直至提名及企業管治委員會委任有關候選人擔任首席執行官，或直至提名及企業管治委員會未能連續委任三名以上由百會合夥提名的有關候選人，則此後董事會可提名及委任任何人士擔任本公司首席執行官。這一管治架構將限制您影響公司事務（包括由董事會決定的事項）的能力。

此外，百會合夥的利益可能與您的利益不一致。在每年董事會確定獎金池總金額後，百會合夥的合夥委員會可進一步確定（其中包括）所有合夥人之間的獎金分配，而分配予合夥人中擔任高級管理人員或董事的獎金還須經薪酬委員會的批准。該等分配未必與非合夥人股東的利益完全一致。由於合夥人大多為我們管理層團隊的成員，百會合夥及其執行董事候選人可能專注於與股東預期及意願不同的管理策略及決定以及營運及財務目標。倘百會合夥的利益在若干方面與您的利益不一致，您可能處於不利地位。我們將與其他擬議修改一起建議取消百會合夥根據現行有效的組織章程大綱及細則享有的所有特別權利，並將於上市後6個月內召開的特別股東大會上尋求股東批准。請參閱「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」。百會合夥由不少於五名有限合夥人組成後，百會合夥及其主要權利及職能方可生效。因此，百會合夥尚未生效，原因為其目前有兩名有限合夥人，且我們預期其將不會於上市完成前生效。亦預計百會合夥將承諾於特別股東大會前不行使特別權利。

風險因素

此外，百會合夥可行使的表決權存在不確定性。根據授權委託書安排，百會合夥將行使Propitious Global（兩者均為控股股東）所持股份所代表的投票權。Propitious Global已向我們發出換股通知，待及緊隨上市完成後，Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股將按一對一之基準轉換為A類普通股。因此倘Propitious Global日後出售其所持股份，則透過百會合夥行使的投票權或會減少。百會合夥的當前合夥人為彭永東先生和單一剛先生，其各自持有百會合夥50%的控制權。倘合夥人未就百會合夥是否及如何行使現行有效的組織章程大綱及細則所允許的投票權或委任及提名權達成一致意見，則百會合夥的有關權利可能無法行使，這可能會對我們的企業管治架構造成負面影響或帶來不確定性。

我們依賴與可變利益實體及其股東的合約安排控制我們的部分業務，這在提供運營控制方面可能不如直接所有權有效。

我們一直並預期將繼續依賴與可變利益實體及其股東的合約安排以經營國內部分業務，主要為增值電信服務及若干金融服務。然而，該等合約安排在為我們提供對可變利益實體的控制方面可能不如直接所有權有效。例如，可變利益實體及其股東可能會因（其中包括）未能以可接受的方式開展可變利益實體的業務或採取其他有損我們利益的行動而違反與我們的合約安排。

倘我們直接持有中國可變利益實體的權益，我們可行使股東權利變更可變利益實體的董事會，繼而根據相關受託義務在管理及經營層面實施調整。然而，在現有合約安排下，我們依賴可變利益實體及其股東履行合約義務以實現我們對可變利益實體的控制。倘與該等合約有關的任何糾紛仍然得不到解決，我們將須根據中國法律及仲裁、訴訟以及其他法律程序來強制執行我們在此等合約下的權利，故將面臨中國法律制度的不確定性。請參閱「一 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」。

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。

倘可變利益實體或其股東未有履行其各自在合約安排下的義務，我們可能產生大量成本並耗費額外資源以強制執行此等安排。我們可能亦須依賴中國法律下的法律救濟，包括尋求具體履約或禁令救濟及合同救濟，而我們無法向您保證該等救濟將根據中國法律充分有效。例如，倘我們根據該等合約安排行使購買選擇權時，可變利益實體的股東拒絕將其於可變利益實體的股權轉讓予我們或我們的指定人士，或倘彼等以其他方式向我們做出不真誠行為，我們可能須訴諸法律訴訟以迫使其履行合約義務。

合約安排下的所有協議均適用中國法律，並約定在中國通過仲裁解決糾紛。由此，此等合約將根據中國法律解釋，而任何糾紛將根據中國法律程序解決。因此，中國法律制度的不確定性可能會限制我們強制執行該等合約安排的能力。請參閱「一與在中國經營業務有關的風險－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」。與此同時，有關如何根據中國法律解釋或強制執行合併可變利益實體背景下合約安排的先例及正式指引極少。倘有必要採取法律行動，則有關仲裁的最終結果仍具有很大的不確定性。此外，根據中國法律，仲裁人的裁決為終局決定，有關各方不可向法院就仲裁結果提呈上訴，倘敗訴方未能在既定時限內履行仲裁裁決，勝訴方僅可通過承認仲裁裁決程序在中國法院強制執行仲裁裁決，此舉會產生額外開支及延誤。倘我們無法強制執行該等合約安排，或倘我們在強制執行該等合約安排的過程中遇到重大延誤或其他障礙，我們未必能夠對可變利益實體實施有效控制，而我們開展目前通過合約安排開展的業務的能力或會受到不利影響。

可變利益實體的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。

可變利益實體的股東可能與我們存在實際或潛在利益衝突。該等股東可能違反或促使可變利益實體違反或拒絕續期我們與其及可變利益實體訂立的現有合約安排，這可能對我們有效控制可變利益實體及自其獲取經濟利益的能力造成重大不利影響。例如，股東可能以不利於我們的方式履行與可變利益實體的協議，其中包括未有及時按照合約安排向我們支付到期款項。我們無法向您保證倘發生利益衝突時，任何或全部該等股東會以本公司最佳利益行事或相關衝突會以我們為受益人解決。

風險因素

倘任何股東違反合約安排，則我們可行使與可變利益實體股東訂立的股權質押協議項下的權利，以強制執行股權質押。對於身為我們董事及高級職員的人士，我們依賴其遵守開曼群島法律，該法律規定董事及高級職員對公司負有受信責任，而該項責任要求彼等以善意及其認為對公司最有利的方式行事且不得利用其職位謀取個人利益。可變利益實體的股東已簽立授權委託書，以委任我們的外商獨資企業之一或有關外商獨資企業指定的人士代其表決及行使作為可變利益實體股東的表決權。倘我們不能解決我們與有該等合約安排的可變利益實體股東之間的任何利益衝突或糾紛，則我們將須依賴法律訴訟，這或會導致我們的部分業務中斷且使我們面臨任何該等法律訴訟結果的重大不確定性。

可變利益實體的股東可能會捲入與第三方之間的個人糾紛或其他事故，而有關糾紛或事故可能對其各自於可變利益實體的股權以及我們與可變利益實體及其股東所訂合約安排的有效性或強制執行性造成不利影響。例如，倘可變利益實體的任何股東離婚，則其配偶可能會主張該股東所持可變利益實體的股權屬其共同財產，應在該股東及其配偶之間進行分割。倘法院支持有關申訴，則該股東之配偶或另一第三方可能會獲得相關股權，而該配偶或第三方並不受合約安排項下責任的約束，這會導致我們喪失對可變利益實體的有效控制。同樣，倘可變利益實體的任何股權由不受當前合約安排約束的第三方繼承，則我們可能會喪失對可變利益實體的控制權，或須以無法預料的成本維持有關控制，而這或會嚴重擾亂我們的部分業務及經營並損害我們的財務狀況及經營業績。

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。

根據適用中國法律法規，關聯方之間的安排及交易可能須經中國稅務部門審查或可能遭其質疑。若中國稅務部門認定與可變利益實體相關的合約安排並非按公平磋商基準訂立，導致適用中國法律、規則及法規下不容許稅務扣減，以及按轉讓定價調整的方式調整可變利益實體的收入，我們可能會面臨重大不利的稅務後果。調整轉讓定價可能(其中包括)導致可變利益實體為中國稅收目的錄得的開支扣減減少，繼而在不減少中國附屬公司稅務開支的情況下增加其稅務負債。此外，中國稅務部門可能會根據適用法規就經調整但未支付的稅款對可變利益實體徵收滯納金和實施其他行政處罰。倘可變利益實體的稅務負債增加或倘其須支付滯納金和其他罰款，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響。

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。

作為我們與可變利益實體訂立的合約安排的一部分，該等實體日後可能持有若干對我們業務運營屬重要或有補充作用的資產。倘任何可變利益實體破產，且其全部或部分資產受到留置權或債權人權利的規限，我們可能無法繼續部分或全部我們目前通過合約安排開展的業務活動，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。根據合約安排，未經我們事先同意，可變利益實體不得以任何方式出售、轉讓、抵押或處置其資產或業務中的合法或實益權益。倘任何可變利益實體進行自願或非自願清算程序，則不相關債權人可能會要求擁有部分或全部該等資產的權利，從而阻礙我們運營部分業務的能力，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

《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。

我們通過可變利益實體及其附屬公司開展的增值電信服務及若干金融服務須受商務部與國家發改委頒佈的於2022年1月1日生效的2021年負面清單所載外商投資限制或其他中國適用法律法規項下若干外國投資者資質要求的規限。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國外商投資法》，其於2020年1月1日起生效，取代了《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》成為在中國進行外商投資的法律基礎。因其相對較新，故其解釋及實施方面仍有不確定性。例如，根據《中華人民共和國外商投資法》，「外商投資」指境外人士、企業或其他實體在中國直接或間接進行的投資活動。儘管並無明確將合約安排分類為一種外商投資形式，但無法保證通過合約安排進行的外商投資在日後不會被解釋為其中一種間接外商投資活動。此外，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、行政法規或國務院規定訂明的方式進行的投資。因此，其仍為未來的法律、行政法規或國務院頒佈的規定留有餘地，以將合約安排歸類為外商投資的一種形式。在任何該等情況下，我們的合約安排是否會被視為違反中國法律法規有關外商投

資的市場准入規定仍屬未知之數。倘根據未來的法律、行政法規或國務院規定應採取進一步行動，我們可能會面臨能否完成有關行動的重大不確定性。若未能完成，則我們現行的企業架構、企業管治及業務營運可能會受到重大不利影響。

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。

我們預計我們的收入將主要源自中國，且我們的大部分業務將繼續在中國進行。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景受到中國經濟、政治及法律發展的影響。中國經濟在很多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制和資源分配方面。儘管中國政府實施措施，強調運用市場力量推動經濟改革、減少國家擁有的生產資產並於商務企業建立更佳的企業治理，但在中國，大部分生產資產依然歸政府所有。中國政府亦通過戰略性資源配置、控制外幣計值債務的支付、制定貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇，對中國經濟增長進行重要控制。雖然中國經濟在過去幾十年經歷了顯著的增長，但這種增長在不同地區及不同經濟行業之間還不均衡，而且自2012年以來中國經濟增速有所放緩證明其可能不會持續下去。中國經濟狀況、中國政府政策或中國法律法規的任何不利變動，都可能對中國整體經濟增長造成重大不利影響。該等發展可能對我們的業務及經營業績產生不利影響，導致對我們的服務及解決方案的需求減少，並對我們的競爭地位產生不利影響。

中國政府已實施多項舉措，鼓勵經濟增長並引導資源配置。部分舉措可能有利於中國整體經濟，但卻可能會對我們產生負面影響。此外，中國政府過去已實施利率調整等若干措施來控制經濟增長的速度。該等措施可能會導致中國的經濟活動減少，而這可能會對我們的業務及經營業績產生不利影響。

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。

中國的法律體系屬於基於成文法的大陸法系。與普通法系不同，大陸法系下以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。過去三十年立法的整體影響已顯著加強中國各類外商投資可獲得的保障。然而，中國的法律制度在持續完善過程中，且近期頒佈的法律法規未必能充分覆蓋中國經濟活動的所有方面。由於該等法律法規相對

風險因素

較新，而中國的法律制度亦持續快速發展，因此，法律、法規及規則的詮釋並不會一成不變，而該等法律、法規及規則的執行亦存在不確定性。該等變動及不確定性可能影響我們對法律規定相關性的判斷及執行合約權利或侵權索賠的能力。此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故不同法律、規則、法規及政策在中國不同地方亦不相同且有多種適用範圍及詮釋。行政規章，例如地方規定可能在並無事先向公眾發出充分通知或公佈的情況下頒佈。此外，不當或輕率的法律訴訟或威脅可能會利用監管不確定性，以試圖向我們索取款項或利益。此外，中國法律制度在某種程度上乃基於可能具有追溯效力的政府政策及內部規則。鑒於以上所述，我們日後或須較目前的預期承擔更多責任或須滿足額外規定，且可能在違規後一段時間方會發現我們已違反任何該等政策及規則。受中國法律規管的協議按照法律或仲裁程序在中國執行較在具有不同法律體系的其他國家難度可能較大。此外，中國的任何行政及法庭審理程序可能耗時較長，因而產生大額成本，並分散資源和管理層精力。

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A類普通股或美國存託股份價值發生重大不利變化。

我們主要通過我們的中國附屬公司以及中國的可變利益實體及其附屬公司開展業務。我們在中國的業務受中國法律法規管轄。中國政府對我們業務的開展進行重大監督並擁有裁量權，其可能會影響我們的運營，繼而可能導致我們的運營及／或A類普通股或美國存託股份價值發生重大不利變化。

中國政府最近表示有意對中國公司境外發行上市及外商投資的中國公司（如我們）加強監督。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－根據中國法律，上市可能須取得中國證監會、國家網信辦或其他中國政府機構的備案、批准或須符合其他行政規定」。目前仍不確定中國政府機構將如何規管一般境外上市及我們的境外發行上市是否需要完成中國證監會、國家網信辦或其他中國政府機構的備案或自其取得任何特定監管批准。倘中國證監會、國家網信辦或其他監管機構隨後頒佈規則或解釋，要求我們就日後境外發行上市取得其批准，則我們可能無法及時取得有關批准或根本無法取得有關批准，且即使取得有關批准也可能會被撤銷。任何有關情況均會嚴

風險因素

重限制或完全阻礙我們繼續向投資者發售證券的能力，並導致有關證券嚴重貶值甚至失去價值。此外，中國政府部門近年來持續加強監督及執法力度，例如：加強相關政府部門的聯合監管，系統地頒佈及實施新規則、政策、指引及解釋，並採取其他全面行動，其可能影響我們的業務模式、定價方式、日常營運、收購、投資及業務發展。除此之外，直接就我們的業務實施的全行業法規可能會導致我們證券的價值大幅下降。因此，本公司投資者及我們的業務面臨中國政府採取措施影響我們業務的潛在不確定性。

根據中國法律，上市可能須取得中國證監會、國家網信辦或其他中國政府機構的備案、批准或須符合其他行政規定。

中國六個監管機構於2006年採納並於2009年修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(或併購規定)旨在要求，由中國公司或個人控制並通過收購中國國內公司或資產以尋求在海外證券交易所公開上市為目的而成立的境外特殊目的公司，其證券在海外證券交易所公開上市前須取得中國證監會批准。該規例的詮釋及應用尚不明確。如果需要中國證監會的批准，無法確定我們獲得有關批准需要多長時間，且即使我們獲得中國證監會的批准，該等批准亦可能被撤銷。未能獲得或延遲獲得中國證監會就本次上市的批准或會令我們受到中國證監會及其他中國監管機構的處罰，包括對我們在中國的業務處以罰款和處罰，對我們在中國境外支付股息的能力作出限制，以及作出可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響的其他形式的處罰。

我們的中國法律顧問已告知我們，根據其對現行中國法律法規的理解，我們無需根據併購規定向中國證監會提交批准上市的申請，因為(i)中國證監會目前尚未頒佈任何關於發行上市(如本次上市)是否受該法規約束的明確規則或解釋；(ii)我們通過直接投資的方式而非通過併購規定界定的「中國境內公司」股權或資產的併購成立外商獨資企業；及(iii)併購規定並無條文將可變利益實體協議項下的合約安排歸類為併購規定下的收購交易類型。

然而，我們的中國法律顧問已進一步告知我們，就境外發售而言，併購規定將會如何解釋或實施仍存在部分不確定因素，其上述意見受有關併購規定的任何形式的新法律、規則及法規或詳細實施方案及解釋的規限。我們無法向您保證有關中國政府機構(包括中國證監會)將會與我們的中國法律顧問達成相同結論，因此我們可能面臨其監管處罰或其他處罰。

風險因素

此外，中國政府機構或會加強對中國公司境外發行上市及外商投資在境外上市的中國發行人(如我們)的監督。中國政府機構採取的超出我們控制的有關行動可隨時影響我們的業務營運。例如，中國有關政府機構頒佈了《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》，其中提到將加強對境外上市中國公司的管理及監督，將修訂國務院關於此類公司股份境外發行及上市的特別規定，明確境內行業監管機構及監管部門的職責。

於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定(草案徵求意見稿)》(簡稱管理規定)及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法(徵求意見稿)》(簡稱辦法草案)，向社會公開徵求意見。根據該等草案，直接或間接尋求其證券境外發行或上市的中国境內企業，包括中國股份有限公司及主要於中國進行業務活動且擬基於境內股權、資產、收益或其他類似權益在境外發行證券或上市的境外公司，須於向擬上市或發行地監管機構提交申請文件後三個營業日內向中國證監會備案。未能根據管理規定完成備案的，對境內企業給予警告，並處以人民幣一百萬元以上一千萬元以下的罰款。情節嚴重的，可責令境內企業暫停其業務或停業整頓、吊銷其業務資質許可或者吊銷營業執照。管理規定亦規定了禁止中國企業進行境外發售及上市交易的情形。詳情請參閱「監管環境－有關併購規定及海外上市的法規」。中國證監會就該等草案徵求意見的截止時間為2022年1月23日。截至本文件日期，有關草案並無實施時間表，且仍不清楚最終實施的版本是否會有任何進一步的重大變動。該等草案將如何頒佈、解釋或實施以及對我們的業務及上市的影響仍有很大不確定性。倘該等條例草案於本次上市完成前以現有內容生效，則我們須就本次上市向中國證監會進行備案。

截至最後實際可行日期，據我們的中國法律顧問告知，鑒於管理規定及辦法草案仍為草案形式，根據現行適用中國法律法規，我們無需就上市向任何中國政府部門進行任何備案或遵守任何批准或審核。

經計及上下文所述董事及中國法律顧問的觀點及分析，以及聯席保薦人進行的盡職調查工作，作為非法律專家，聯席保薦人並不知悉任何重大事項導致其與董事觀點

風險因素

相左，即根據現行適用中國法律法規，本公司無需就上市向任何中國政府部門進行任何備案或遵守任何批准或核實。

根據於2021年12月28日發佈並於2022年2月15日生效的《網絡安全審查辦法》，掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市前必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。網絡安全審查將評估（其中包括）關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或大量個人信息被國外政府影響、控制或惡意利用的風險以及有關上市的網絡信息安全風險。《網絡安全審查辦法》項下「國外上市」一詞豁免於香港上市時事前申報網絡安全審查的義務。然而，鑒於《網絡安全審查辦法》乃近期出台，故《網絡安全審查辦法》的解釋、應用及執行存在很大不確定性。概不保證我們是否應於上市前申報網絡安全審查，及倘須申報網絡安全審查，我們能否及時完成適用的網絡安全審查程序，或根本無法完成該等程序。此外，2021年11月14日，國家網信辦頒佈網絡數據安全條例草案，其重申數據處理者應申報網絡安全審查的情形，其中包括(i)處理一百萬用戶以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；及(ii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的。關於何時頒佈有關辦法草案並無時間表。因此，目前仍不清楚日後實施的正式版本是否會有任何進一步的重大變動，亦不確定該辦法將如何頒佈、解釋或實施以及對上市的影響。

截至最後實際可行日期，我們尚未收到中國證監會、國家網信辦或對我們業務有司法管轄權的任何其他中國監管機構對上市的任何正式問詢、通知、警告、處罰或任何監管異議。倘日後確定上市需要中國證監會、國家網信辦備案或批准或須符合其他政府要求，我們無法確定是否能夠或我們將需要多長時間完成有關備案或獲得有關批准，且即使取得任何有關批准也可能會被撤銷。未能就上市完成有關備案，或未能獲得或延遲獲得有關批准，或倘我們獲得的任何有關批准遭撤銷，可能會令我們受到中國證監會、國家網信辦或其他中國監管機構的處罰。該等監管機構可能會對我們在中國的業務處以罰款和處罰，對我們在中國境外支付股息作出限制，限制我們在中國的運營，推遲或限制將境外發售所得款項匯入中國，或作出可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景，以及我們A類普通股及美國存託股份的交易價格產生重大不利影響的其他行動。中國證監會、國家網信辦或其他中國監管機構也可能採取行動，要求我們或建議我們停止上市。因此，如果您在進行結算和交付及結算和交付之前參與

風險因素

市場交易或其他活動，您須承擔結算和交付可能不會發生的風險。此外，如果中國證監會、國家網信辦或其他監管機構隨後頒佈新的規則或解釋，要求就上市進行備案、批准、登記或其他授權，我們無法向您保證我們能夠及時完成備案、獲得批准、授權或完成規定程序或其他要求，或根本無法完成或獲得，或倘已就獲取有關豁免設定程序，獲得上述政府要求的任何豁免。有關此類批准或其他要求的任何不確定性及／或負面報道均可能對我們A類普通股及美國存託股份的交易價格產生重大不利影響。

我們可能依賴中國附屬公司支付的股息及其他基於股權的分配以滿足我們的任何現金及融資需求，如果我們的中國附屬公司向我們付款的能力受到限制，可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們是一家開曼群島控股公司並依賴中國附屬公司就股權支付的股息及其他分派滿足現金需求，包括向股東支付股息及其他現金分派和償還我們可能產生的任何債務所需的資金。現行中國法規僅允許我們的中國附屬公司於滿足有關法定條件及程序（如有）後，自其根據中國會計準則及規定釐定的累計稅後利潤中向我們支付股息。此外，我們的中國附屬公司每年至少要從其稅後利潤中提取10%（如有）作為一定的法定公積金，直至公積金總額達到其註冊資本的50%。此外，倘若我們的中國附屬公司日後以自身名義招致債務，則此類債務文件可能會限制彼等向我們支付股息或作出其他分配的能力。此外，中國稅務機關可能要求我們的附屬公司以對向我們支付股息及其他分配的能力有重大不利影響的方式調整現時與可變利益實體訂立的合約安排下的應課稅收入。

倘我們的中國附屬公司向其各自的股東分派股息或作出其他付款的能力受到任何限制，可能對我們發展、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息或以其他方式為業務提供資金及開展業務的能力有重大不利限制。

我們控制的非有形資產（包括印章及印鑒）的保管人或授權用戶可能無法履行其職責，或挪用或濫用該等資產。

根據中國法律，公司交易的法律文件乃以簽署實體的印章或印鑒簽署，或由其法定代表人簽署，而該法定代表人的姓名已向國家市場監管總局有關分局登記及備案。為保障我們印章及印鑒的使用，我們已就該等印章及印鑒的使用設立內部監控程序及規則。倘擬使用印章及印鑒，負責人員將提交申請，而有關申請屆時將由獲授權僱員根據內部監控程序及規則審核批准。此外，為保持印章的實物安全，我們一般將印章存放於安全地點，僅供獲授權僱員使用。儘管我們監察該等獲授權僱員，但該等程序

風險因素

可能不足以防止一切濫用或疏忽情況。我們的僱員可能存在濫用職權的風險，例如訂立未經我們批准的合約或尋求獲得對我們任何附屬公司或可變利益實體的控制權。若任何僱員因任何原因取得、濫用或挪用我們的印章及印鑒或控制的其他無形資產，我們的正常業務經營可能會受到干擾。我們可能須採取企業或法律行動，這可能涉及大量時間及資源解決，亦可能分散管理層對我們營運的注意力。此外，如果承讓人依賴代表的表見代理並真誠行事，受影響實體可能無法在發生此類挪用的情況下追回被出售或轉移的我們無法控制的公司資產。

中國有關境外控股公司向中國實體作出貸款及進行直接投資的法規可能延遲我們將境外發售所得款項用於向我們的中國附屬公司作出貸款或額外出資及向可變利益實體作出貸款，這可能對我們的流動資金以及我們融資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們向中國附屬公司轉入任何資金（作為股東貸款或增加註冊資本及我們向可變利益實體提供的任何貸款）均須獲得中國相關政府部門批准或向其辦理登記。根據有關中國外商投資企業的相關中國法規，向我們的中國附屬公司出資應向國家市場監管總局或其地方主管部門登記並向國家外匯管理局授權的一間地方銀行登記。此外，(i)我們中國附屬公司獲得的任何境外貸款均須向國家外匯管理局或其地方分支機構登記及(ii)我們的中國附屬公司獲得的貸款均不得超過其投資總額與註冊資本之間的差額。或者，我們的附屬公司可只獲得符合中國人民銀行所規定計算方法及限制規定的貸款。此外，我們向可變利益實體提供的任何中長期貸款均須向國家發改委及國家外匯管理局或其地方分支機構登記。倘未來我們向我們的中國附屬公司提供出資或境外貸款或向可變利益實體提供貸款，我們未必能夠就此獲得該等政府批准或及時辦理有關登記或根本無法辦理有關登記。倘我們未接獲有關批准或辦理有關登記或備案，我們動用境外發售所得款項的能力或會受到負面影響，這可能對我們的流動資金以及我們融資及擴充業務的能力產生不利影響。

政府對貨幣兌換的管控可能限制我們有效利用收入的能力並影響您的投資價值。

中國政府對人民幣兌換為外幣進行管控，在若干情況下將貨幣匯出中國亦受到管制。我們的收入主要以人民幣收取。根據我們目前的企業架構，我們的開曼群島控股公司主要依賴來自中國附屬公司的股息付款滿足我們可能出現的任何現金及融資需求。根據現行中國外匯法規，經常項目項下付款（包括利潤分配、利息支付以及貿易及

風險因素

服務相關外匯交易)可在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付，而無須經國家外匯管理局事先批准。具體而言，根據現行外匯限制，我們中國附屬公司於中國的經營所得現金可用於向本公司派付股息，而無須經國家外匯管理局事先批准。然而，倘人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本性支出(例如償還外幣貸款)，則須經適當的政府部門批准或登記。因此，我們需獲得國家外匯管理局批准，以使用我們中國附屬公司及可變利益實體的經營所得現金以人民幣以外的貨幣償還其各自拖欠中國境外實體的債務，或以人民幣以外的貨幣於中國境外支付其他資本性支出。中國政府日後可能酌情限制經常賬目交易兌換外幣的權限。倘外匯管制體系妨礙我們獲取充足的外幣以滿足外幣需求，則我們未必能以外幣向股東(包括我們的A類普通股或美國存託股份的持有人)派付股息。

在中國，可用於降低匯率波動風險的對沖期權非常有限。我們選擇性地使用金融工具管理與利率及外幣匯率波動風險相關的市場風險。儘管我們日後可能決定訂立額外對沖交易，惟可供使用的對沖及其效用可能有限，我們未必能充分對沖風險，或可能完全無法對沖風險。此外，我們的匯兌虧損可能被中國外匯管制法規(限制我們將人民幣兌換為外幣的能力)擴大。因此，匯率波動或會對您的投資產生重大不利影響。

中國併購規定及若干其他中國法規就收購若干中國公司制定複雜程序，這可能使我們在中國更難以通過收購尋求增長。

多項中國法律法規已制定程序及要求，這可能會使外國投資者在中國進行併購活動更為耗時及複雜。除《反壟斷法》本身及附屬法規外，有關法律法規亦包括併購規定、2011年頒佈的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(或《併購安全審查規定》)。該等法律法規在若干情況下規定，外國投資者取得中國境內企業控制權的任何控制權變更交易進行前須向商務部進行申報。此外，根據自2021年1月18日起生效的《外商投資安全審查辦法》，關係國家安全的若干重要領域的外商投資，如關係國家安全的重要文化產品與服務、重要信息技術和互聯網服務與產品、關鍵技術以及其他重要領域，並取得所投資企業的實際控制權，應當在實施投資前向國家發改委及商務部聯合設立的工作機制辦公室申報。此外，根據相關反壟斷法律法規，經

營者集中達到規定申報標準的，應事先向國家市場監管總局申報。鑒於中國反壟斷法律法規的解釋、實施及執行涉及不確定性，我們無法向您保證反壟斷執法機構不會認為我們未來的收購或投資已觸發反壟斷審查的申報要求。此外，《併購安全審查規定》訂明，外國投資者進行會產生「國防及安全」問題的併購及外國投資者可據此取得境內企業實際控制權從而產生「國家安全」問題的併購，須經商務部嚴格審查，並禁止任何意圖通過代持或協議控制安排訂立交易等方式而繞過安全審查。日後，我們可能會通過收購互補性業務擴大我們的業務。在遵守相關法規規定的情況下完成相關交易可能耗時，且任何所需的審批流程（包括經國家市場監管總局批准並經商務部批准）可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，從而可能影響我們擴張業務或維持市場份額的能力。

有關中國居民成立境外特殊目的公司的中國法規，可能會導致我們的中國居民實益擁有人或中國附屬公司承擔責任或處罰、限制我們向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司增加註冊資本或向我們分派溢利的能力，或對我們有其他不利影響。

於2014年7月，國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（或國家外匯管理局37號文），規定中國居民（包括中國個人和中國企業實體）以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或以其合法持有的境外資產或權益，在境外設立或控制的境外企業，應向國家外匯管理局或其地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文適用於屬中國居民的股東，並可能適用於我們日後可能作出的任何境外收購。此外，該等中國居民須在境外特殊目的公司發生有關基本信息的任何變更（包括該等中國公民或居民、名稱及經營期限的變更）、增資、減資、股份轉讓或置換、合併或分立的重要事項時，在國家外匯管理局變更登記手續。根據2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，境內外商直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記（包括國家外匯管理局37號文所規定者）申請將由國家外匯管理局改為由合資格銀行辦理。國家外匯管理局37號文的「控制」一詞泛指中國居民通過收購、信託、代持、投票權、回購、可轉換債券或其他安排等方式取得境外特殊目的公司的經營權、收益權或

風險因素

決策權。倘該特殊目的公司的任何中國股東未能按規定辦理登記或更新先前提交的登記，該特殊目的公司的中國附屬公司可能被禁止向該特殊目的公司分配溢利或任何減資、股份轉讓或清算所得款項，且該特殊目的公司亦可能被禁止向其中國附屬公司作出額外出資。

我們已通知所有直接或間接持有開曼群島控股公司股份並被我們稱為中國居民的個人或實體辦理外匯登記。然而，我們可能不會被告知我們公司持有直接或間接權益的所有中國個人或實體的身份，我們亦不能強迫我們的實益擁有人遵守國家外匯管理局的登記規定。因此，我們無法向您保證，我們的所有股東或實益擁有人（中國居民）都已遵守並將在日後進行、獲得或更新國家外匯管理局條例要求的任何適用登記或批准。此外，關於國家外匯管理局37號文的適用的不確定性，我們目前的實益擁有人中的一些中國居民未能辦理或更新其國家外匯管理局登記，以反映其離岸權益的變化。如果該等股東或實益擁有人不遵守國家外匯管理局規定，或我們未能修改中國附屬公司的外匯登記資料，我們可能會被處以罰款或受到法律制裁，限制我們的境外或跨境投資活動，限制我們中國附屬公司向我們分配或支付股息的能力，或影響我們的所有權結構，從而對我們的業務及前景造成不利影響。

未能遵守有關僱員股權激勵計劃登記規定的中國法規，可能使中國計劃參與者或我們面臨罰款及其他法律或行政處罰。

國家外匯管理局於2012年2月發佈《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》，取代之前於2007年頒佈的規定。根據該等規定，中國公民及連續居住於中國不少於一年的非中國公民參與境外上市公司任何股權激勵計劃，除若干例外情況外，須通過一家境內合格代理機構（可為有關境外上市公司的中國附屬公司）向國家外匯管理局登記，並完成若干其他程序。請參閱「監管環境－有關股權激勵計劃的法規」。我們以及我們身為中國公民或連續於中國居住不少於一年並已經或將獲授激勵股份或購股權的高級管理人員及其他僱員須遵守該等法規。我們或彼等可能因未完成國家外匯管理局登記而面臨罰款及法律制裁。我們亦面臨可能限制我們根據中國法律為董事、高級管理人員及僱員採納額外激勵計劃的能力的監管不確定性。

倘若我們就中國企業所得稅而言被歸類為中國居民企業，該分類可能引致不利於我們及我們的非中國股東及美國存託股份持有人的稅務結果。

根據《中國企業所得稅法》及其實施條例，境外成立而「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，須就其全球收入繳納25%的企業所得稅。根據實施條例，「實際管理機構」的定義為可對企業的業務、生產、人員、賬目及財產實施全面實質性控制及全面管理的機構。於2009年，國家稅務總局發佈一份通知，被稱為國家稅務總局82號文，規定有關釐定境外註冊成立中資控股企業的「實際管理機構」是否在中國境內的若干特定標準。儘管該通知僅適用於中國企業或中國企業集團控制的境外企業，而非中國個人或外國人士控制的企業，但通知中所載標準可反映國家稅務總局就釐定所有境外企業稅收居民身份時如何界定「實際管理機構」的總體立場。根據國家稅務總局82號文，中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業因其「實際管理機構」位於中國將被視為中國稅務居民，須就其全球收入繳納中國企業所得稅，但須滿足以下全部條件：(i)企業負責日常生產經營管理運作的場所主要位於中國境內；(ii)企業的財務及人事決策由位於中國境內的機構或人員決定，或需要得到位於中國境內的機構或人員批准；(iii)企業的主要資產、會計賬簿、公司印章、董事會和股東會議紀要檔案等位於或存放於中國境內；及(iv)企業50% (含50%) 以上有投票權的董事或高層管理人員經常居住於中國境內。

我們認為，就中國稅收而言，我們在中國以外的實體並非中國居民企業。然而，企業的稅收居民身份由中國稅務機構確定，並且對「實際管理機構」一詞的詮釋仍存在不確定性。如果中國稅務機構確定就企業所得稅而言我們為中國居民企業，則我們須就我們的全球收入繳納25%的中國企業所得稅及我們將就向身為非居民企業的股東（包括A類普通股及美國存託股份的持有人）支付的股息代扣10%的預扣稅。此外，倘出售或以其他方式處置我們的美國存託股份或A類普通股所實現的收益被視為來自中國，則該等收益或須按10%的稅率（倘屬非中國企業）或按20%的稅率（倘屬非中國個人）繳納中國稅項，但在各種情況下，須遵守任何適用稅收協定的條款。倘我們被視為中國居民企業，並不明確本公司的非中國股東能否申訴彼等稅務居民國家與中國之間任何稅收協定的利益。任何此類稅收都可能降低您對A類普通股或美國存託股份的投資回報。

風險因素

我們面臨中國居民企業的非中國控股公司間接轉讓股權的相關不確定因素，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(或國家稅務總局7號文)。國家稅務總局7號文將其稅務司法管轄權延伸至涉及透過於境外轉讓境外中間控股公司轉讓應課稅資產的交易。此外，國家稅務總局7號文對如何評估合理的商業目的提供若干標準並為集團內部重組以及通過公開證券市場購買及出售股票引入了安全港。國家稅務總局7號文亦為應課稅資產的境外轉讓人及受讓人(或有責任就轉讓付款的其他人士)帶來合規影響。於2017年10月17日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(或國家稅務總局37號文)，於2017年12月1日生效。國家稅務總局37號文進一步明確扣繳非居民企業所得稅的做法及程序。

倘非居民企業透過出售境外控股公司的股權間接轉讓應課稅資產(間接轉讓)，非居民企業(作為出讓人或承讓人)或直接擁有應課稅資產的中國實體可向有關稅務機關報告有關間接轉讓。遵循「實質重於形式」原則，倘境外控股公司缺乏合理商業目的且僅為減少、規避或遞延中國稅項而成立，則中國稅務機關可無視境外控股公司的存在。因此，來自有關間接轉讓的收益可能須繳付中國企業所得稅，而承讓人或其他有責任就轉讓付款的人士有責任預扣適用稅項，目前轉讓中國居民企業股權的稅率為10%。

我們面臨若干過去和未來涉及中國應課稅資產的交易(例如境外重組、銷售於境外附屬公司的股份及投資)的報告和其他影響方面的不確定因素。根據國家稅務總局7號文及／或國家稅務總局37號文，對於非中國居民企業投資者轉讓本公司的股份，我們的中國附屬公司可能須協助申報。因此，我們可能需要花費寶貴資源遵守國家稅務總局7號文及／或國家稅務總局37號文或確認根據該等規定我們及我們的非居民企業無須繳稅，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

在依據外國法律對我們或本文件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。

我們為根據開曼群島法例註冊成立的公司。我們的絕大部分業務均於中國進行，且我們的絕大部分資產亦位於中國。我們大部分董事及高級管理人員為美國以外司法權區的國民及居民，而彼等大部分資產位於美國之外。因此，股東可能難以在美國境內針對該等人士送達法律程序文件以於美國對我們或該等人士提起訴訟，或針對我們或彼等執行在美國法院取得的判決，包括根據美國或美國任何州證券法的民事責任條文作出的判決。

美國及開曼群島之間並無條約訂明可相互認可及執行美國法院於民事及商事方面的裁決，且尚不確定開曼群島法院是否會(i)認可或執行美國法院根據美國或美國任何州證券法民事責任條文對我們或我們的董事或高級職員作出的判決，或(ii)受理根據美國或美國任何州證券法在開曼群島對我們或我們的董事或高級職員提起的原始訴訟。於任何美國聯邦或州法院取得的裁決將通過開曼群島大法院針對外國裁決債務採取的行動按照普通法於開曼群島法院承認及執行，而不會對所涉爭端的依據重新審訊，惟該判決應(i)由具有管轄權的外國法院作出；(ii)對判決債務人施加支付已作出判決的清償款項的責任；(iii)為終局判決；(iv)並不涉及稅項、罰款或處罰；及(v)並非以執行方式不符合自然正義或開曼群島公共政策的方式取得，亦不屬該類判決。然而，開曼群島法院不太可能執行根據證券法民事責任條文自美國法院取得的判決，前提為開曼群島法院裁定該判決產生支付本質上為罰款或懲罰性罰款的責任。由於開曼群島法院尚未裁定有關判決本質上是否為罰款或懲罰性罰款，因此不確定自美國法院取得的民事責任判決是否可於開曼群島執行。

《中華人民共和國民事訴訟法》對承認及執行外國判決有相關規定。中國法院可根據《中華人民共和國民事訴訟法》規定基於中國與作出判決所在國家之間的條約或司法權區間的互惠原則承認及執行外國判決。中國與美國並無規定互相承認及執行外國判決的任何條約或其他形式的互惠事項。此外，根據《中華人民共和國民事訴訟法》，倘

風險因素

中國法院認為針對我們或我們的董事及高級職員的外國判決違反中國法律的基本原則或國家主權、安全或公共利益，將不會執行該判決。因此，尚不確定中國法院是否會執行美國法院的判決及其執行基準。

由於以上所述，較於美國司法權區註冊成立的公司的股東而言，在面對我們管理層、董事或主要股東採取的行動時，我們的公眾股東可能更難保護自己的利益。

海外監管機構可能難以在中國境內進行調查或取證。

股東索賠或監管調查在美國很常見，但在中國無論是從法律上還是從實際上都難以進行。例如，在中國提供境外監管調查或訴訟所需的資料存在重大的法律及其他阻礙。雖然中國機構可以同其他國家或地區的證券監管機構建立監管合作機制，實施跨境監督管理，但在缺乏相互的務實合作機制的情況下，與美國證券監管機構的這種合作可能不會高效。此外，根據2020年3月生效的《中華人民共和國證券法》第177條（第177條），境外證券監管機構不得在中國境內直接進行調查取證活動。儘管目前尚未出台第177條的詳細解釋或實施細則，但境外證券監管機構無法直接在中國境內進行調查或取證活動，可能會進一步加劇您在保護自身利益方面面臨的困難。另請參閱「與我們的股份及美國存託股份有關的風險－您可能會在保護自身權益上面臨困難，且通過香港或美國法院保護自身權利的能力可能有限，因為我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的公司」，了解投資於我們（一家開曼群島公司）的相關風險。

停止享受稅收優惠及政府補貼或徵收任何附加稅及附加費，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

根據《中國企業所得稅法》及其實施細則，企業所得稅法定稅率為25%，但若干「高新技術企業」在符合一定條件的情況下可享受企業所得稅優惠稅率。每三年重新評估一次的「高新技術企業」可享受15%的所得稅優惠稅率。此外，目前我們的若干中國附屬公司作為高新技術企業享受優惠稅率。如果任何該等實體未能保持其合格狀態，所得稅稅率可能會增加，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

風險因素

此外，在我們日常業務過程中，我們受到複雜的所得稅及其他稅收法規的約束，並在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。儘管我們認為稅收撥備屬合理，但如果中國稅務機關成功挑戰我們的立場並且我們須支付超出我們稅收撥備的稅款、利息及罰款，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

PCAOB目前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PCAOB無法對審計師進行審查使我們的投資者無法受益於有關審查。

我們的審計師，即出具美國備案文件所含審計報告的獨立註冊會計師事務所，作為在美國公開上市交易的公司的審計師及在PCAOB註冊的事務所，受美國法律的約束，PCAOB會根據該等法律進行常規審查以評估其是否符合適用的專業標準。由於我們的審計師在中國境內，未經中國監管部門批准，PCAOB無法進行審查，因此我們的審計師目前未接受PCAOB的審查。因此，我們及美國存託股份的投資者無法享受因PCAOB審查而帶來的利益保護。PCAOB無法對中國審計師進行審查，使其更難以評估我們獨立註冊會計師事務所相較於中國境外受PCAOB審查的審計師在審計程序或質量控制程序方面的成效，這可能導致我們美國存託股份的投資者及潛在投資者對我們的審計程序及申報財務資料及財務報表的質量失去信心。

倘PCAOB無法審查或全面調查位於中國的審計師，根據HFCAA，我們的美國存託股份將在2024年或2023年（倘法律的擬議修改通過）被禁止在美國交易。我們的美國存託股份退市或其被退市的威脅可能會對您的投資價值產生重大不利影響。

《外國公司問責法案》（或HFCAA）於2020年12月18日簽署成為法律，其中訂明如果證交會釐定我們自2021年起連續三年提交由未經PCAOB審查的註冊會計師事務所出具的審計報告，證交會須禁止我們的股份或美國存託股份在美國全國性證券交易所或場外交易市場進行交易。於2021年12月16日，PCAOB發出一份報告向證交會通知其決定事宜，PCAOB無法全面審查或調查總部位於中國內地及香港的註冊會計師事務所。PCAOB認定我們的審計師為PCAOB無法全面審查或調查的註冊會計師事務所之一。於2022年4月21日，就我們提交截至2021年12月31日止財政年度的20-F表格年報而言，證交會根據HFCAA將我們臨時認定為提交由PCAOB無法全面審查或調查的註冊會計師事務所出具的審計報告。

風險因素

PCAOB能否在我們發佈截至2023年12月31日止年度的20-F表格年報中的財務報表（須於2024年4月30日前發佈）前對我們的審計師進行審查，或根本無法進行審查，受重大不確定因素影響且取決於超出我們及審計師控制的多項因素。倘我們的美國存託股份被禁止在美國交易，無法確定我們的股份是否將在美國境外形成市場。該禁止會嚴重損害您欲出售或購買我們美國存託股份的能力，且與退市相關的風險及不確定性將對我們美國存託股份的價格產生負面影響。此外，該禁止會嚴重影響我們以可接受的條款籌集資金的能力，或根本無法籌集資金，這將對我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響。

於2021年6月22日，美國參議院通過一項法案，該法案會把觸發HFCAA下禁令所需的連續未審查年數由三年減至兩年。於2022年2月4日，美國眾議院通過一項法案，該法案包含（其中包括）相同的條款。倘此條款生效成為法律且觸發HFCAA下禁令所需的連續未審查年數由三年減至兩年，則我們的股份及美國存託股份可能會於2023年被禁止在美國交易。

目前國際貿易局勢緊張，政治緊張局勢不斷升溫，特別是中美之間的局勢，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管跨境業務可能並非我們重點關注的領域，但如果我們未來計劃在國際上擴張我們的業務，任何不利於國際貿易的政府政策，如資本管制或關稅，都可能影響我們產品及服務的需求，影響我們的競爭地位，或阻礙我們在若干國家開展業務。如果實施任何新的關稅、立法或法規，或重新談判現有貿易協定，該等變化可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。最近，中美等國的國際經濟關係緊張加劇。美國政府近期已對從中國進口的部分產品徵收或擬徵收額外關稅、新關稅或更高的關稅，以懲罰其所稱的中國不公平貿易行為。中國的回應是，對從美國進口的部分產品徵收或擬徵收額外關稅、新關稅或更高的關稅。經過數月的相互報復後，於2020年1月15日，美國與中國簽訂《中華人民共和國政府和美利堅合眾國政府經濟貿易協議》，即《中美第一階段經貿協議》，於2020年2月14日起生效。

此外，由於貿易爭端、COVID-19爆發、美國財政部對香港特別行政區及中國中央政府若干官員的指控，及美國政府於2020年8月發佈的禁止與若干選定的中國領先互聯網公司進行若干交易及其產品的行政命令等原因，中美之間的政治緊張局勢不斷升

級。政治緊張局勢加劇會降低這兩大經濟體之間的貿易、投資、技術交流及其他經濟活動的水平。任何該等因素都可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。美國與中國之間的該等緊張局勢及其任何升級均可能會對中國的整體、經濟、政治及社會狀況造成負面影響。

儘管當前的國際貿易緊張局勢和中美之間的政治緊張局勢以及此類緊張局勢的任何升級對中國房產交易服務行業的直接影響尚不確定，但對整體、經濟、政治和社會狀況的負面影響可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

與我們的股份及美國存託股份有關的風險

我們A類普通股及美國存託股份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。

自我們的美國存託股份於2020年8月13日在紐約證券交易所開始買賣以來，我們美國存託股份的交易價格一直在波動。我們美國存託股份的交易價格可能因我們無法控制的因素而出現較大波動。我們A類普通股的交易價格同樣可能因為類似或不同的原因而出現波動。原因包括廣泛的市場及行業因素，例如業務主要位於中國而證券於香港或美國上市的其他公司的表現及市場價格波動。除市場及行業因素外，我們的A類普通股及美國存託股份的價格及交易量可能會因包括以下與我們自身經營有關的特定因素而出現大幅波動：

- 我們收入、盈利或現金流量的變化；
- 經營指標的浮動；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新的投資、收購、戰略合作或合資企業；
- 我們或我們的競爭對手宣佈新的服務及擴張；
- 證券分析師對財務估計的變化；
- 對我們、競爭對手或行業不利的負面報道；
- 關鍵人員的增補或離職；
- 解除對我們已發行股本證券或出售額外股本證券的禁售或其他轉讓限制；

風險因素

- 影響我們或行業的監管發展；及
- 潛在訴訟或監管調查。

任何該等因素都可能導致我們的A類普通股或美國存託股份的交易量及價格突然發生巨大變化。此外，整體證券市場的價格及交易量波動通常與類似我們的公司的經營表現無關或與之不成比例。該等廣泛的市場及行業波動或會對我們A類普通股或美國存託股份的市場價格造成不利影響。我們A類普通股或美國存託股份價格的波動或表現不佳亦可能對我們留存大多數已獲授股權激勵的主要僱員的能力造成不利影響。

過去，上市公司的股東往往在公司證券市場價格不穩定的時期，對公司提起證券集體訴訟。根據公開記錄，本公司以及若干董事及高級職員為於美國提起的證券集體訴訟的被告。更多資料請參閱「業務－法律訴訟及合規」。當及倘我們捲入集體訴訟，很有可能會轉移管理層的大量注意力及其他資源，使其無法專注業務及運營，並要求我們為訴訟辯護支付大量費用，這可能會損害我們的經營業績。該等集體訴訟無論成功與否，都可能損害我們的聲譽，並限制我們未來的融資能力。此外，如果對我們的索賠成功，我們可能不得不支付巨額賠償，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。

我們的授權及已發行普通股分為A類普通股及B類普通股。就需要股東表決的事項而言，除法律另有規定外，A類普通股及B類普通股的持有人作為單一類別一起投票，A類普通股的持有人每股享有一票表決權，B類普通股的持有人每股享有十票表決權。每股B類普通股可由持有人隨時轉換為一股A類普通股，而A類普通股在任何情況下都不可轉換為B類普通股。持有人將B類普通股轉讓予任何並非聯合創始人或聯合創始人聯屬方（定義見現行有效的組織章程大綱及細則）的人士或實體後，有關B類普通股將立即自動轉換為同等數目的A類普通股。

截至最後實際可行日期，由於我們的雙重投票機制所帶來的表決權不一致，B類普通股的持有人持有885,301,280股B類普通股，佔我們總已發行及流通在外普通股總表決權的76.1%。請參閱「主要股東」及「與控股股東的關係－控股股東」。我們B類普

風險因素

通股的持有人或其代表對需要股東批准的事項具有相當大的影響力，例如選舉董事及批准重大合併、收購或其他企業合併交易。該股權集中可能會阻礙、延遲或阻止本公司的控制權變更，這可能會使我們的其他股東失去在出售本公司股份時獲得股份溢價的機會，並可能降低我們的A類普通股或美國存託股份的價格。該股權集中控制會限制您對公司事務的影響力，並可能阻止他人開展A類普通股及美國存託股份持有人認為有益的任何潛在合併、收購或其他控制權變更交易。

我們將建議修訂組織章程細則以納入不同投票權失效規定（詳情請參閱「豁免一有關本公司組織章程細則的豁免」），倘不同投票權失效規定被觸發，我們B類普通股持有人的重大影響力將被削減。然而，不同投票權失效規定的潛在觸發，以及Propitious Global持有的B類普通股於上市後轉換為A類普通股，在僅提交予A類普通股持有人進行類別投票的事項中，將對我們A類普通股的投票權產生稀釋效應。

我們的雙重投票機制可能會使我們的證券不具備入選某些股市指數的資格，從而對我們A類普通股或美國存託股份的交易價格及流動性造成不利影響。

我們無法預測我們有不同表決權的雙層股權結構是否將在負面報道或其他不利情況下導致我們A類普通股或美國存託股份的市場價格產生更低或更高波幅。多家指數提供商已宣佈限制將擁有多層股權結構的公司納入其部分指數。例如，標普道瓊斯指數有限公司及富時羅素改變了上市公司股份入選某些指數（包括標普500指數）的資格標準，將擁有多重股權結構的公司及公眾股東所持總投票權不超過5%的公司排除在該等指數之外。因此，我們的雙重投票機制可能會阻礙我們的證券入選該等指數，進而對我們證券的交易價格及流動性造成不利影響。此外，若干股東諮詢公司對多層結構的使用表示反對意見，而我們的雙層結構可能導致股東諮詢公司對我們的公司治理發表負面意見，在該情況下，我們A類普通股或美國存託股份的市場價格及流動性或會受到不利影響。

風險因素

如果證券或行業分析師停止發表關於我們業務的研究報告，或者如果他們下調關於我們的A類普通股或美國存託股份的建議，我們的A類普通股或美國存託股份市場價格及交易量可能會下降。

我們的A類普通股或美國存託股份交易市場將受到行業或證券分析師發表的關於我們業務的研究報告的影響。如果一名或多名分析師下調我們的A類普通股或美國存託股份評級，我們的A類普通股或美國存託股份市場價格可能會下跌。如果一名或多名該等分析師停止發佈有關我們的報告，或未定期發佈有關我們的報告，我們可能會失去在金融市場上的知名度，進而導致我們的A類普通股或美國存託股份市場價格或交易量下降。

賣空者所採用的方法可能導致我們A類普通股或美國存託股份的市場價格下跌。

賣空是一種賣方並未擁有而是向第三方借入證券，希望在其後的日期買入相同證券歸還出借人的證券出售行為。賣空者預期其付出的買入價格將低於賣出價格，因此希望從賣出借入的證券至買入替代股份期間證券價值的下跌中獲利。由於證券價格下跌符合賣空者的利益，因此許多賣空者發表或安排發表有關相關發行人及其業務前景的負面觀點，以營造負面的市場態勢，在賣空證券後獲利。

絕大部分業務位於中國的美國上市公司一直是賣空的目標。審查及負面報道主要集中在於聲稱的缺乏有效的財務報告內部控制，導致財務及會計違規及錯誤、企業管治政策不到位或未能遵循企業管治政策，在許多情況下，亦包含欺詐。因此，許多該等公司正在對指控開展內部及外部調查，同時面臨股東訴訟或證交會的執法行動。

於2021年12月16日，Muddy Waters Capital LLC發佈一份賣空報告(或稱渾水報告)，當中載有針對我們的指控。於2021年12月17日，我們宣佈我們的董事會審計委員會在第三方專業顧問(包括一間國際法律事務所及來自並非為我們審計師的四大會計師事務局的法務會計專家)的協助下，對渾水報告中提起的主要指控開始內部審核(或稱內部審核)。於2022年1月28日，我們公佈內部審核實質上已完成，且基於該內部審核，審計委員會認為渾水報告中的指控並無事實依據。於任何有關指控後，我們普通股及美國存託股份的市場價格可能出現數個時期的不穩定，且可能有相應的負面報

風險因素

道。當及倘成為任何不利指控的對象，不論該等指控是否屬實，我們可能被迫投入大量資源進行調查或予以抗辯。儘管我們將堅決抵制此類賣空者攻擊，但我們對賣空者採取反制行動的方式可能受到言論自由原則、適用州法律或保護商業機密問題限制。此類情形可能成本高昂且曠日持久，並可能使管理層的關注點偏離發展業務。即使該等指控最終被證明毫無根據，我們所蒙受的指控仍可能嚴重影響我們的業務經營及股東權益，對我們A類普通股或美國存託股份的投資可能大幅減少或失去價值。

我們面臨與集體訴訟有關的風險，而這可能費用昂貴，並可能會轉移管理層的注意力。

上市公司股東往往在公司證券市場價格不穩定的時期，對該等公司提起證券集體訴訟。例如，根據公開記錄，於渾水報告發佈後，本公司以及若干董事及高級職員為於美國提起的證券集體訴訟的被告。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規」。我們無法預測該集體訴訟的時間、結果或後果，且目前並無依據可斷定我們的抗辯是否會成功或本公司是否會受到任何損害，更遑論受到損害的程度。倘我們未勝訴或我們於訴訟中達成和解安排，我們可能會產生大額費用，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們日後可能繼續成為證券訴訟的目標。

不論結果如何，任何針對我們的證券訴訟（如集體訴訟）可能會導致巨大成本，並轉移我們管理層對其他業務問題的注意力，如果作出不利的裁決，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們目前預計在上市後可預見的未來不會支付股息，而您必須依靠A類普通股或美國存託股份的股價上漲來獲得投資回報。

我們目前計劃留存大部分（如非全部）可用資金及上市後的任何未來盈利撥付我們的業務發展及增長，因此，我們預計在可預見的未來不會支付任何現金股息。因此，您不應倚賴A類普通股或美國存託股份投資作為任何未來股息收入來源。

我們的董事會可根據開曼群島法律的若干規定全權酌情決定是否分派股息。此外，股東可通過普通決議案宣派股息，但股息不得超過董事建議的數額。根據開曼群島法律，開曼群島公司可從溢利或股份溢價賬二者之一中派付股息，惟於任何情況下倘派付股息將導致公司無法於一般業務營運過程中在債務到期時支付債務，則不得派

風險因素

付股息。即使我們的董事會決定宣派並支付股息，未來股息的時間、金額和形式（如有）將取決於我們的未來經營業績和現金流量、我們的資本需求和盈餘、我們從附屬公司收到的分配金額（如有）、我們的財務狀況、合同限制和我們的董事會認為相關的其他因素。因此，您投資A類普通股或美國存託股份的回報可能將完全取決於未來A類普通股或美國存託股份的股價上漲。我們無法保證我們的A類普通股或美國存託股份股價會上漲，甚至無法維持您購買證券時的價格。您可能無法實現投資我們證券的回報，甚至損失全部投資。

您可能會因我們日後股權融資活動而遭稀釋。

我們日後可能需要籌集額外資金以撥付我們的業務運營或發展計劃。雖然我們不會就上市發行新股份，但我們已申請關於嚴格遵守上市規則第10.08條項下規定的豁免，以便我們獲准於上市後六個月內根據一般授權或在取得第13.36條規定的股東批准的情況下發行新股份，且發行或可能發行的A類普通股總數不得超過於上市日期已發行A類普通股總數的20%。有關更多詳情，請參閱「豁免－有關自上市日期起六個月內股份發行的豁免」。倘本公司通過發行新股或股權掛鈎證券而非按比例地向現有股東籌集額外資金，股東於本公司的股權可能會遭稀釋。僅供說明，假設於上市日期最多發行已發行A類普通股總數的20%，(i)本公司已發行股份總數可能會擴大約19.2%及(ii)預計控股股東將於緊隨有關發行完成後控制本公司總投票權的約43.6%。此外，發行新股可能會令我們的每股盈利遭稀釋，可能會對我們的每股有形資產淨值及每股美國存託股份有形資產淨值產生不利影響及令我們的淨資產增加，其後可能會影響我們的股價。

我們A類普通股或美國存託股份在公開市場的重大未來銷售或預期潛在銷售可能導致我們美國存託股份的價格下跌。

我們A類普通股或美國存託股份在公開市場的銷售或預期該等銷售可能出現，可能導致我們證券的市場價格下跌。我們現有股東持有的股份可能會按證券法第144及701條規定的適用交易量及其他限制及有關上市的適用禁售協議可供出售。我們無法預測我們高持股量股東或任何其他股東持有的證券的市場銷售或該等證券可供未來銷售將對我們A類普通股或美國存託股份市場價格的影響（如有）。

我們現行有效的組織章程大綱及細則賦予我們採取若干行動的權利，可能阻止第三方收購我們，這可能會限制我們股東溢價出售股份（包括A類普通股及美國存託股份）的機會。

我們現行有效的組織章程大綱及細則包含限制其他人士獲得本公司控制權或致使我們進行控制權變換交易的能力的條文。該等條文可能致使股東失去以高於現行市價的溢價出售其股份的機會，從而阻止第三方在要約收購或類似交易中獲得公司的控制權。我們的董事會有權在無須股東採取進一步行動的情況下，發行一個或多個系列的優先股，並確定其名稱、權力、優先權、特權、相關的參與、選擇或特殊權利以及資格、限制或約束，包括分配股息權、轉換權、投票權、贖回條款及清算優先權，而其中任何或所有該等權利都可能超出A類普通股（包括美國存託股份所代表的A類普通股）相關的權利。優先股可以立即按照旨在拖延或防止公司控制權發生變更或使管理層免職變得更加困難的條款予以發行。如果我們的董事會決定發行優先股，我們的A類普通股或美國存託股份價格可能會下跌，而A類普通股及美國存託股份持有人的投票權及其他權利可能會受到重大不利影響。

然而，我們行使任何可能會限制他人獲得本公司控制權，或使我們在上市後根據細則進行控制權變更交易的有關權利，將受我們遵守所有適用香港法律法規、上市規則及《公司收購、合併及股份回購守則》的首要義務的約束。我們將於上市後的首次股東大會上向我們的股東提議對我們現行有效的組織章程大綱及細則作出若干修訂，包括為變更任何類別股份所附的權利，刪除董事倘認為所有類別或兩個或兩個以上類別股份以相同方式受到根據現行有效的組織章程大綱及細則第18條所考慮的建議的影響，將所有該等類別股份視為構成同一類別股份的酌情權；刪除董事授權將股份分為任何數目的類別股份，並確定不同類別股份之間的相關權利及義務，以及根據現行有效的組織章程大綱及細則第9條，以可能優於A類普通股權利的優先權或其他權利發行該等股份的權力以及規定董事根據第9條發行優先股的權力受限於現行有效的組織章程大綱及細則、遵守上市規則及收購守則，以及下列條件：(i)不會設立投票權優於A類普通股的新股份類別及(ii)不同類別之間相關權利的任何變動不會導致設立投票權優於A類普通股的新股份類別。有關對現行有效的組織章程大綱及細則提議修訂的詳細討論，請參閱「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」。

風險因素

美國存託股份持有人的投票權受到存託協議條款的限制，而您可能無法行使權利來指示您的美國存託股份所代表的相關普通股的投票情況。

美國存託股份持有人不享有與我們登記股東相同的權利。美國存託股份持有人無權直接出席我們的股東大會或在會上投票。您只能根據存託協議的規定，通過向受託人發出投票指示，間接行使您美國存託股份相關A類普通股附有的投票權。倘有任何事宜提呈股東大會投票，則在收到美國存託股份持有人的投票指示後，受託人會在切實可行的情況下，盡量按照您的指示以您的美國存託股份所代表的相關A類普通股進行投票。除非您在股東大會登記日期之前取消或撤回股票並成為該等股票的登記持有人，否則您將無法直接行使相關A類普通股的投票權。

召開股東大會之時，您可能並未充分得到預先通知，無法撤回您的美國存託股份所代表的A類普通股並成為該等股票的登記持有人，從而無法出席股東大會並就股東大會將審議及投票的任何特定事項或決議直接投票。此外，根據我們現行有效的組織章程大綱及細則，為確定有權出席任何股東大會並在會上投票的股東，董事可能會關閉我們的股東名冊及／或提前確定該會議的記錄日期，而關閉我們的股東名冊或確定該記錄日期可能會使您無法在記錄日期前撤回您的美國存託股份所代表的相關A類普通股並成為該等股票的登記持有人，從而使您無法出席股東大會或參與直接投票。倘有任何事宜提呈股東大會投票，則在收到指示後，受託人將通知您即將進行的投票，並安排將我們的投票資料送到您手中。我們無法保證您會及時收到投票資料，以確保您能指示受託人以您的美國存託股份所代表的相關A類普通股進行投票。

此外，受託人及其代理人對未能執行投票指示或其執行您的投票指示的方式概不承擔責任。這意味著您可能無法行使權利指示如何對您的美國存託股份所代表的相關A類普通股進行投票，若您的美國存託股份所代表的相關A類普通股未能按照您的要求進行投票，則您可能不會享有法律救濟措施。此外，作為美國存託股份持有人，您將無法召開股東大會。

根據存託協議，倘並未收到您的投票指示，在我們及時向受託人提供會議通告及相關投票材料的情況下且(i)我們已指示受託人我們希望全權委託，(ii)我們已知會受託

風險因素

人會議上擬投票的事宜並無強烈反對意見，及(iii)會議上擬投票的事宜將不會對股東有重大不利影響，則受託人可向我們發出全權委託，在股東大會上以美國存託股份相關的A類普通股進行投票。

全權委託的影響為，除上文所述的情況之外，您無法阻礙您的美國存託股份對應A類普通股的投票。此或會對您的權益產生不利影響並使美國存託股份持有人更加難以影響本公司的管理。我們A類普通股的持有人不受此全權委託的約束。

我們美國存託股份的轉讓受到限制。

美國存託股份可以在受託人的登記冊上轉讓。然而，受託人可在其認為有利於履行其職責的任何時間或不時關閉其登記冊。受託人可不時關閉其登記冊，包括但不限於與公司訴訟事件有關、於緊急情況以及於週末及公眾假期時。於我們的股東名冊或受託人的登記冊關閉時，或於我們或受託人因法律或任何政府或政府機構的要求、存託協議任何條款或任何其他原因而認為適宜如此做法的任何時間，受託人可拒絕交付、轉讓美國存託股份或者登記其轉讓。

由於可能無法參與供股，您所持股權可能會被稀釋。

我們可能會不時向股東分配權利，包括購買證券的權利。根據存託協議，受託人不會向美國存託股份持有人分配權利，除非權利的分配及出售以及該等權利所涉證券對所有美國存託股份持有人而言是根據證券法免於登記的，或者是根據證券法的規定登記的。受託人可以（但不是必須）嘗試將該等未分配的權利出售給第三方，並可讓其失效。我們可能無法根據證券法確定登記豁免，我們亦沒有義務就該等權利或相關證券提交登記聲明或努力使登記聲明宣告生效。因此，美國存託股份持有人可能無法參與我們的供股，而且所持股權可能因此被稀釋。

您可能會在保護自身權益上面臨困難，且通過香港或美國法院保護自身權利的能力可能有限，因為我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的公司。

我們是一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免公司。我們的公司事務受現行有效的組織章程大綱及細則、開曼公司法（經修訂）及開曼群島普通法的管轄。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動、少數股東採取行動的權利及董事對我們的受託責

任在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分源自開曼群島比較有限的司法先例及英國普通法（其法院決定對開曼群島法院有說服力但不具約束力）。根據開曼群島法律，我們股東的權利及我們董事的受託責任並不像香港或美國某些司法管轄區的法規或司法判例那樣明確。特別是，開曼群島的證券法體系不如香港或美國完善。與開曼群島相比，美國的一些州（如特拉華州）的公司法體系更為完備，司法解釋更為完善。此外，開曼群島公司可能沒有資格在香港法院或美國聯邦法院提起股東派生訴訟。

根據開曼群島法律，像我們這樣的開曼群島獲豁免公司的股東沒有查閱公司記錄（組織章程大綱及細則以及抵押及質押登記冊除外）或獲取該等公司股東名單副本的一般權利。根據現行有效的組織章程大綱及細則，我們的董事可以酌情決定是否以及在什麼條件下可以由股東查閱我們的公司記錄，但並沒有義務向股東提供該等記錄。這可能會令您更難以獲得證實股東動議所需事實的資料，或就委託書爭奪向其他股東徵集委託書所需的資料。

由於以上所述，較於香港或美國註冊成立公司的公眾股東而言，在面對管理層、我們的董事會成員或控股股東採取的行動時，我們的公眾股東可能更難保護自己的利益。

您提出根據存託協議產生的索賠的權利受到存託協議條款的限制。

規管代表我們A類普通股的美國存託股份的存託協議規定，於有權要求通過仲裁解決索賠的前提下，在法律允許的最大範圍內，美國存託股份持有人就此放棄因或有關我們的股份、美國存託股份或存託協議而對我們或受託人提出的索賠進行陪審團審理的權利，包括根據美國聯邦證券法提出的任何索賠。

如果我們或受託人反對放棄陪審團審理條款，法院將根據該案件的事實情況，依據適用的州法律及聯邦法律決定放棄是否可被強制執行。盡我們所知，美國最高法院尚未最終裁定根據聯邦證券法提出的索賠可否強制執行合同約定爭議前放棄陪審團審理條款。然而，我們認為，合同約定爭議前放棄陪審團審理條款通常是可由聯邦或紐

約州法院執行的（該等法院對存託協議下產生的事項擁有非專有管轄權），包括根據紐約州管轄存託協議的法律。在確定是否執行合同約定爭議前放棄陪審團審理條款時，法院一般會考慮一方當事人是否知情、明智及自願地放棄陪審團審理的權利。我們認為，就存託協議及美國存託股份而言，情況就是如此。在訂立存託協議之前，建議您就放棄陪審團審理條款諮詢法律顧問。

如果您或任何其他美國存託股份擁有人或持有人就存託協議或美國存託股份下產生的事項向我們或受託人提出索賠，包括根據聯邦證券法提出的索賠，則您或該等其他擁有人或持有人可能無權就該等索賠接受陪審團審理，這可能會具有限制及阻止針對我們或受託人的法律訴訟的效果。如果根據存託協議對我們或受託人提起訴訟，只能由合適初審法院的法官或司法人員按照不同的民事程序進行審理，並且可能會產生與陪審團審理不同的結果，包括在任何此類訴訟中對原告不利的結果。

然而，倘適用法律不允許該項放棄陪審團審理條款，則訴訟可根據存託協議的條款進行陪審團審理。存託協議或美國存託股份的條件、規定或條文均無法免除任何美國存託股份擁有人或持有人或我們或受託人遵守美國聯邦證券法律及其項下頒佈的規則及規例的義務。

存託協議亦規定，美國存託股份持有人及受託人有權選擇對我們提出因A類普通股、美國存託股份、美國存託憑證或存託協議而產生的或與之有關的索賠，有關索賠通過紐約的仲裁而非法院予以解決，任何具有管轄權的法院可以作出仲裁員宣佈的任何裁決。仲裁庭在任何有關仲裁中均無權裁決任何相應、特別或懲罰性損害賠償或其他未按照勝訴方實際損害計量的其他損害賠償，且不得作出任何不符合存託協議條款的判決、裁決或裁定。存託協議並不授予我們要求仲裁任何索賠（不論是我們提起的或針對我們提起的）的權利。可選擇的仲裁條款並不適用於聯邦證券法律下的索賠或除與我們首次公開發售或美國存託股份於2020年11月的公開發售有關者外的索賠。

我們為紐約證券交易所公司治理規則所定義的「受控制公司」，因此，將依賴於毋須遵守若干公司治理規定的豁免，有關豁免為其他公司的股東提供保障。

我們現為紐約證券交易所公司治理規則所定義的「受控制公司」，原因為Baihui Partners L.P.透過與Propitious Global Holdings Limited的表決代表安排而實益擁有我們超過50%的總表決權。只要我們仍為該定義項下的受控制公司，我們獲准選擇依賴且可依賴於毋須遵守公司治理規則的若干豁免，包括豁免遵守我們的董事會大多數成員

風險因素

必須為獨立董事的規定，或豁免遵守我們必須成立全部由獨立董事組成的提名委員會及薪酬委員會的規定。因此，您將無法獲得與須遵守該等公司治理規定的公司股東相同保障。由於Propitious Global Holdings Limited已向我們發出換股通知，待且緊隨上市完成後，其持有的727,407,230股B類普通股將按一比一基準轉換為A類普通股，我們預計於上市完成後將不再是「受控制公司」，且將不再合資格享受適用於「受控制公司」的公司治理規則的豁免。我們獲准採用與該等公司治理規則相關的原籍國常規。請參閱「—作為一家在開曼群島註冊成立的公司，我們獲准就公司治理事宜採納與紐交所上市標準有顯著差異的若干原籍國常規」。

作為一家在開曼群島註冊成立的公司，我們獲准就公司治理事宜採納與紐交所上市標準有顯著差異的若干原籍國常規。

作為一家在紐交所上市的開曼群島公司，我們須遵守紐交所上市標準，其要求上市公司（其中包括）大部分董事會成員是獨立的，且獨立董事監督薪酬及提名執行董事。然而，紐交所規則允許類似我們的外國私人發行人跟從其原籍國的公司治理常規。我們原籍國開曼群島的若干公司治理常規可能與紐交所上市標準大不相同。

我們獲准選擇依賴原籍國常規，豁免遵守公司治理規定。倘我們日後選擇跟從原籍國常規，相較於倘我們完全遵守紐交所上市標準時我們的股東所享有的保障，我們的股東可能獲得的保障較少。

我們是證券交易法規則所指的外國私人發行人，因此，適用於美國國內上市公司的若干規定對我們不具約束力。

由於根據證券交易法規定，我們為外國私人發行人，因此適用於美國國內發行人的美國證券規則及條例的若干規定對我們不具約束力，包括：

- 證券交易法中要求以10-Q表格向證交會提交季度報告或以8-K表格提交當前報告的規則；
- 證券交易法中規範依據證券交易法登記的證券的代理權徵集權、同意或授權的條款；

風險因素

- 證券交易法中要求內幕人士就其股票所有權及交易活動以及從短期交易中獲利的內幕人士的責任提交公開報告的條款；及
- 根據《財務披露條例》，發行人對重要非公開信息的選擇性披露規則。

我們必須在每個財政年度結束後四個月內以20-F表格提交年度報告。此外，我們計劃繼續根據紐交所的規則及條例，每季度以新聞稿形式發佈我們的業績。與財務業績及重大事件有關的新聞稿亦將以6-K表格向證交會提交。但是，我們必須向證交會提交或提供的信息將不及美國國內發行人必須向證交會提交的信息全面和及時。因此，您可能無法獲得與投資美國國內發行人的相同保護或資料。

我們可能會因為成為上市公司而增加成本。

作為一家上市公司，我們會產生之前作為一家私人公司不會產生的大量法律、會計及其他費用。2002年《薩班斯－奧克斯利法案》以及證交會及紐交所後續施行的規則，對上市公司的公司治理常規提出了各種要求。我們預計該等規則及條例會增加我們的法律及財務合規成本，並使部分企業活動更加耗時及昂貴。我們的管理層將須投入大量時間及精力於我們的上市公司申報責任及其他合規事宜。我們目前正在評估及監控有關該等規則及規定的發展，而我們無法預測或估計我們可能產生的額外成本的數額或產生有關成本的時間。我們作為上市公司的申報及其他合規責任可能會於可見未來對管理層、經營及財務資源以及系統造成壓力。

與兩地上市有關的風險

我們A類普通股在香港聯交所的活躍交易市場可能不會發展或持續，且我們A類普通股的交易價格可能會出現大幅波動及過渡及流動性安排的有效性可能受限制。

在上市完成後，我們無法保證A類普通股在香港聯交所的活躍交易市場將會發展或持續。我們的美國存託股份在紐約證券交易所的交易價格或流動性，未必能反映我們的A類普通股在上市完成後在香港聯交所的交易價格或流動性。如果在上市後，我們的A類普通股在香港聯交所的活躍交易市場沒有發展起來或不能持續，我們A類普通股的市場價格及流動性可能會受到重大不利影響。

2014年，香港、上海及深圳證券交易所聯合推出名為「滬港通及深港通」的股票市場互聯互通交易機制，允許國際及中國投資者通過本地交易所的交易及清算設施買賣對方交易所上市的合資格股票。滬港通及深港通目前覆蓋了香港、上海及深圳市場的逾2,000隻股票交易。滬港通及深港通允許中國投資者直接買賣在香港聯交所上市的合資格股票，稱為「南向交易」；如果沒有滬港通及深港通，中國投資者將沒有直接及公認的方式參與南向交易。2019年10月，上海及深圳證券交易所分別公佈了修訂後的南向交易實施細則，將不同投票權架構公司的股票納入滬港通及深港通交易。然而，實施細則仍有不確定性，特別是對於在香港聯交所作第二上市或雙重主要上市的公司股票。我們是一家在香港作雙重主要上市的不同投票權架構公司，上市後公司的A類普通股是否及何時符合資格通過滬港通及深港通買賣，目前尚不明朗。我們的A類普通股不符合通過滬港通及深港通買賣的資格或任何延誤，將影響中國投資者買賣我們A類普通股的能力，因此可能限制我們的A類普通股在香港聯交所買賣的流動性。

於整個過渡期間，指定交易商及替任指定交易商擬實行「促進於香港交易的市場安排－過渡安排」一節所載的若干過渡及流動性安排。儘管該等安排預期有助於增加流動性，以滿足香港對我們A類普通股的需求並維持市場秩序，但投資者應注意，該等過渡及流動性安排取決於指定交易商及／或替任指定交易商獲取足夠數量的A類普通股以滿足需求的能力。概無法保證該等過渡及流動性安排可令A類普通股在香港聯交所達到及／或維持任何特定水平的流動性，亦無法保證A類普通股在香港的價格不會出現大幅波動。

我們亦無法保證在香港聯交所交易的A類普通股的價格將與紐交所交易的美國存託股份的價格大致相同或相近，或在香港聯交所有任何特定數量的A類普通股交易。就上市實施的過渡及流動性安排並不同於可就首次公開發售進行的價格穩定活動。過渡及流動性安排於過渡期間之後將終止並不再繼續。因此，於過渡期間後，香港市場可能出現波動。

美國資本市場及香港資本市場具有不同的特征。

紐約證券交易所與香港聯交所的交易時間、交易特征(包括交易量及流動性)、交易及上市規則以及投資者群體(包括散戶及機構參與的不同程度)都各不相同。由於該等不同，即使考慮到貨幣差異，我們的A類普通股及代表它們的美國存託股份的交易價格可能不一樣。美國資本市場特殊情況導致的美國存託股份價格波動可能會對A類普通股的價格造成重大不利影響。由於美國與香港證券市場的特征不同，美國存託股份歷史市場價格可能並不代表我們的證券(包括A類普通股)在上市後的表現。

A類普通股及美國存託股份之間的轉換可能會對彼此流動性或交易價格產生不利影響。

目前美國存託股份於紐約證券交易所交易。在遵守美國證券法及存託協議條款的前提下，A類普通股持有人可將A類普通股寄存於受託人，以換取美國存託股份的發行。任何美國存託股份持有人亦可根據存託協議的條款提取美國存託股份代表的相關A類普通股，於香港證券交易所進行交易。倘大量的A類普通股寄存於受託人以換取美國存託股份(或反向轉換)，A類普通股於香港聯交所的流動性及交易價格以及美國存託股份於紐約證券交易所的流動性及交易價格可能會受到不利影響。

A類普通股與美國存託股份之間的轉換所需時間可能長於預期，投資者在該期間內可能無法進行結算或出售其證券，且將A類普通股轉換為美國存託股份將產生成本。

美國存託股份及A類普通股分別在紐約證券交易所及香港聯交所交易，兩個交易所之間無法直接交易或結算。此外，香港與紐約之間的時差、無法預見的市場狀況或其他因素均可能導致存入A類普通股以換取美國存託股份或提取美國存託股份對應的A類普通股的延遲。在該等延遲期內，投資者將無法結算或出售其證券。此外，概無法保證將A類普通股轉換為美國存託股份(以及反向轉換)將可按照投資者預期的時間表完成。

風險因素

此外，美國存託股份的受託人有權就各類服務向持有人收費，包括交存A類普通股後發行美國存託股份、註銷美國存託股份、派發現金股息或其他現金分派、根據股息或其他免費股份分派而派發美國存託股份、派發美國存託股份以外證券以及年度服務費。因此，將A類普通股轉換為美國存託股份及反向轉換的股東可能無法實現其預期的經濟回報水平。

豁 免

為籌備上市，本公司已尋求以下免於嚴格遵守上市規則相關條文的豁免：

序號	規則	主題事項
1.	上市規則第8.12條	管理層留駐
2.	上市規則第3.28及8.17條	聯席公司秘書
3.	上市規則第十四A章	持續關連交易
4.	上市規則第4.10及4.11條以及 附錄十六第2段附註2.1	美國公認會計準則的使用
5.	上市規則附錄一A部第26段	股本變動披露
6.	上市規則第17.02(1)(b)條及 附錄一A第27段	2018年購股權計劃披露要求
7.	上市規則第17.03(9)條附註(1)	上市後授予的購股權的行使價
8.	香港上市規則第9.09(b)條	上市前買賣股份
9.	上市規則第8A.44條及附錄三	組織章程細則
10.	上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條	往績記錄期間後的收購
11.	上市規則第8A.12條	上市時所佔經濟利益下限
12.	上市規則第10.08條	自上市日期起六個月內不得發行股份
13.	上市規則第13.46(2)(b)條	在財政年度結束後六個月內於股東週年 大會上向股東提交2021年年度財務報表

有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，除聯交所酌情另行批准外，申請於聯交所進行主要上市的所有申請人須有足夠的管理層留駐香港。此一般是指申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本公司在中國進行及管理其業務運營。本公司的總部、高級管理層及大部分資產均位於中國內地。本公司的執行董事留駐中國內地，因為董事會相信，其執行董事留駐本公司的業務所在地點會更具效率及成效。因此，於可預見的將來，將不會有執行董事通常居於香港。

豁 免

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已授予本公司有關豁免，惟本公司須實施以下安排：

- (i) 為遵守上市規則第3.05條，本公司已委任本公司執行董事兼首席財務官徐濤先生及本公司聯席公司秘書之一劉綺華女士（「劉女士」）為本公司的授權代表（「授權代表」）。授權代表將作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。彼等均可以電話、傳真及電郵即時聯絡以迅速處理聯交所的問詢，亦將可於收到通知後的短時間內與聯交所會面以討論任何事宜。授權代表的聯絡詳情已提供予聯交所；
- (ii) 所有並非通常居於香港的董事均持有或可申請有效的訪港旅遊證件，並可於合理的時間內與聯交所會面。此外，各董事均已向授權代表及聯交所提供其聯絡詳情（包括移動電話號碼、辦公室電話號碼、家庭電話號碼（如有）、電郵地址及傳真號碼（如有））。董事亦向授權代表提供其緊急聯繫人的聯絡資料，以確保當聯交所擬聯絡董事時，各授權代表將能夠隨時迅速聯絡所有董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司已根據上市規則第3A.19及8A.33條委任邁時資本有限公司為其合規顧問。本公司的合規顧問將作為本公司與聯交所溝通的額外及替代渠道，且其代表將可隨時回應聯交所的問詢。

有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第3.28及8.17條，本公司須委任一名具備必要學術或專業資格或有關經驗且因此能夠履行公司秘書職責的公司秘書。

上市規則第3.28條附註1載明聯交所認為下列學術或專業資格乃屬可接納：

- (i) 香港特許秘書公會會員；
- (ii) 法律執業者條例所界定的律師或大律師；及
- (iii) 專業會計師條例所界定的執業會計師。

此外，上市規則第3.28條附註2載明在評估個別人士是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (i) 該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (ii) 該名人士對上市規則以及其他相關法例及法規（包括證券及期貨條例、公司條例、《公司（清盤及雜項條文）條例》及收購守則）的熟悉程度；
- (iii) 除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加的相關培訓；及
- (iv) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

本公司已委任趙華夏先生（「趙先生」）及劉女士為本公司聯席公司秘書，彼等根據其工作經驗及資歷共同履行本公司的公司秘書責任與職責。趙先生現時為本公司投資者關係部的高級總監。有關趙先生的進一步履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。儘管趙先生並不具備上市規則第3.28條所載的資格，但由於其於企業管治事務、信息披露、投資者關係及公司秘書事務方面的豐富經驗，本公司已委任其為本公司其中一名聯席公司秘書。劉女士獲委任為本公司的另一位聯席公司秘書以協助趙先生履行本公司的公司秘書職責，於上市時生效。劉女士為特許秘書、特許管治專業人員以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，因此根據上市規則第3.28條符合資格擔任本公司聯席公司秘書。有關劉女士的進一步履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。

我們已執行或將執行以下安排以協助趙先生取得上市規則第3.28條規定的資格及經驗：

- (i) 為籌備上市申請，趙先生參加了由本公司香港法律顧問所舉辦的與董事、高級管理層及本公司各自在相關香港法例及上市規則下之責任有關的培訓。
- (ii) 劉女士將與趙先生緊密合作，共同履行作為本公司聯席公司秘書的責任及職責，並協助趙先生獲取上市規則規定的相關經驗，自上市日期起計初步為期三年，該段時間應足以讓趙先生獲得上市規則規定的相關經驗。

- (iii) 本公司將確保趙先生持續獲得與上市規則及聯交所上市發行人公司秘書所須履行職責有關的相關培訓及支持。此外，趙先生及劉女士必要時將尋求本公司香港法律顧問及其他專業顧問的建議。趙先生及劉女士亦承諾於本公司各財政年度內接受不少於15個小時的相關專業培訓。
- (iv) 於該三年期間結束前，本公司將進一步評估趙先生的資格及經驗以及是否需要劉女士的持續協助。屆時本公司將努力向聯交所證明趙先生在得益於劉女士此前三年之協助的情況下已獲得相關經驗（定義見上市規則第3.28條附註2），因此毋須進一步豁免上市規則第3.28及8.17條。本公司明白，倘於該三年期間內劉女士停止向趙先生提供協助，則聯交所可撤銷豁免。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條的規定，而聯交所亦已授予本公司有關豁免，惟須滿足以下條件：(i)趙先生須由一名具備上市規則第3.28條規定資格或經驗且在整個三年期間內獲委任為本公司聯席公司秘書的人士協助；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，則可撤銷豁免。於該首個三年期間屆滿時，趙先生的資格將被重新評估，以確定是否符合上市規則第3.28條附註2訂明的要求。

有關持續關連交易的豁免

本公司已與若干關連人士及／或其聯繫人訂立並預期於上市日期後繼續進行若干交易，於上市後，該等交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守以下規定且聯交所已授予本公司有關豁免：(i)上市規則第14A.105條項下的公告、通函及獨立股東批准規定；(ii)上市規則第14A.53條所載就若干持續關連交易設定年度上限的規定；及(iii)上市規則第14A.52條將若干持續關連交易的年期限限制為三年或以下的規定。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

有關美國公認會計準則使用的豁免

上市規則第4.10及4.11條以及附錄十六第2段附註2.1規定，本公司須在上市文件及隨後於上市後發佈的財務報告中編製符合以下各項的財務報表：(a)香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；(b)國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）；或(c)中國企業會計準則（如公司在中國註冊成立）。

上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定(其中包括)新上市申請人須在其會計師報告中載入自其編製最近期經審核賬目以來所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及財務狀況表,或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於有關刊發前不到三年內發生,則須載入其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及財務狀況表,又或香港聯交所可能接納主板申請人的較短期間的業績及財務狀況表。

作為一家於紐交所上市的公司,經美國公眾公司會計監察委員會確定,本公司使用美國公認會計準則及相應的審核準則,以向美國證券交易委員會提交財務報表。美國公認會計準則已得到國際投資界的普遍認可和接受,且美國公認會計準則與國際財務報告準則的趨同化已取得重大進展。由於本公司於紐交所上市,本公司受到外國投資者的關注較僅在聯交所上市的發行人大得多。此外,我們注意到,若本公司在香港的披露與在美國的披露被要求採用不同的會計準則,則可能會導致在本公司的潛在投資者及股東中產生混淆,而調整用於在兩個市場進行披露的會計準則將會減輕任何有關潛在混淆。採用美國公認會計準則編製本集團的財務報表,亦可讓本公司潛在投資者和股東更容易地將本集團的業績與更易於使用相同基準的其他美國上市公司進行比較。

此外,於2021年7月4日,本公司與聖都家裝及其現有股東等訂約方訂立最終協議,據此,本公司同意收購聖都家裝及其附屬公司的100%實益權益。由於最高適用百分比率超過5%,根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條,本公司須於本文件中披露聖都家裝的財務資料。進一步詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—聖都家裝收購事項」一節。鑒於本文件披露的本集團財務資料乃根據美國公認會計準則編製,根據美國公認會計準則編製聖都家裝的財務資料符合邏輯,而倘本集團及聖都家裝的財務資料乃根據相同會計準則編製,其亦將方便潛在投資者及股東評估及評價聖都家裝的財務狀況。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.10及4.11條以及附錄十六第2段附註2.1所載的規定,而聯交所已授予本公司有關豁免,惟須達成以下條件:

- (i) 本公司將在本文件的本公司會計師報告中載列足夠的披露資料,包括(a)美國公認會計準則與國際財務報告準則之間相關主要差異的描述;及(b)對賬報表(「對賬報表」),而該對賬報表將須經外部會計師審核;

豁 免

- (ii) 於上市後，本公司將在其中期及年度報告中載列類似的對賬報表；其年度報告中的對賬報表將由外部會計師審核及其中期報告中的對賬報表將由其外部會計師審閱，該等審核及審閱乃根據至少相當於國際鑒證業務準則第3000號或香港鑒證業務準則第3000號的準則進行；
- (iii) 倘本公司不再在美國上市或無義務於美國作出財務披露，本公司將採用香港財務報告準則或國際財務報告準則根據上市規則的規定編製本公司財務報表；
- (iv) 本文件將披露「根據美國公認會計準則及國際財務報告準則編製聖都家裝歷史財務資料之差異的影響並不重大」的確認書；及
- (v) 本公司將遵守上市規則第4.08條、第19.12條、第19.14條及其附錄十六第2段附註2.6。

有關股本變動披露規定的豁免

關於披露本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內的任何股本變動詳情，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則附錄一A部第26段的規定，且聯交所已授予本公司有關豁免。

本公司已確定本公司認為屬主要附屬公司及合併聯屬實體的34個實體，該等實體為本集團過往業績的主要貢獻者（「**主要實體**」，各為一家「**主要實體**」）。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構－主要附屬公司及經營實體」一節。截至2021年12月31日，本公司擁有逾600家附屬公司及合併聯屬實體。披露上市規則附錄一A部第26段所規定的對於投資者不重大或不重要的資料會令本公司負擔過重。主要實體包括（其中包括）符合美國S-X規例財務限額的本集團所有重大成員公司（即貢獻本集團資產總額或除所得稅前收入10%以上）。舉例而言，在公司間對銷後，披露相關資料的主要實體的收入總額及資產總額分別佔本集團截至2021年12月31日止年度的收入總額及資產總額的50.6%及91.3%以上。主要實體及本公司持有本集團所有重大資產、重大知識產權及其他重大專利技術。本集團餘下實體對本集團的整體業績貢獻並不重大，且各非主要實體的收入貢獻個別而言對本集團並不重大。

因此，本公司及主要實體的股本變動詳情已披露於本文件「歷史、發展及公司架構」、附錄四「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－本公司股本變動」及「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－主要附屬公司及經營實體的股本變動」各節。

有關2018年購股權計劃的豁免

根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段，本文件須載有(其中包括)任何人士擁有或有權獲授購股權以認購的本公司任何股份或債權證數目、描述及金額的詳情連同每份購股權的若干詳情，即可行使其期限、根據購股權認購股份或債權證所支付的價格、就購股權或其權利已付或將予支付的對價(如有)、獲授購股權的人士的姓名與地址(「股份激勵披露規定」)。根據聯交所於2009年7月發佈且於2014年3月更新的指引信HKEX-GL11-09，在符合其中指明的若干條件下，如發行人能證明有關披露屬不相干及會構成不必要的負擔，聯交所一般會豁免披露若干承授人的姓名及地址。

截至最後實際可行日期，本公司根據2018年購股權計劃向4,863名承授人(包括本公司董事及高級管理層以及本集團其他僱員)授出的未行使購股權可認購合共65,377,353股A類普通股。截至最後實際可行日期，在未行使購股權中，22,215股由關連人士持有，65,355,138股由本集團僱員(並非本公司董事、高級管理層成員或關連人士)持有。未行使購股權相關的A類普通股佔上市完成後已發行股本總額的約1.7%。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－股份激勵計劃－根據2018年購股權計劃授出的尚未行使購股權詳情」一節。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段的披露規定，理由如下：

- (i) 本公司認為，在本文件中披露本公司向每名承授人授出的所有購股權的全部詳情將造成過於繁重的負擔，將導致因嚴格遵守該等披露規定而大幅增加編撰資料及編製上市文件所需成本及時間。例如，為滿足披露規定，本公司將需收集及核實約5,000名承授人(其購股權仍尚未行使)的地址。此

外，為遵守個人私隱資料法律及原則，披露各承授人的個人資料（包括彼等的姓名、地址及獲授購股權的數目）可能需獲得該等承授人的同意，且鑒於承授人的人數，獲得有關同意對本公司而言將屬過於繁重的負擔。

- (ii) 本公司將於本文件中披露根據2018年購股權計劃所授出的購股權的所有重要資料，以向有意投資者提供充足資料，令其在作出投資決策時就購股權對每股盈利的潛在稀釋效應及影響作出知情評估，有關資料包括：
- (a) 2018年購股權計劃主要條款的概要；
 - (b) 購股權涉及的A類普通股總數及該等數目的股份佔已發行股本總額的百分比；
 - (c) 於緊隨介紹上市完成後，悉數行使購股權對每股盈利的稀釋效應及影響；
 - (d) 在本文件中逐一披露向本公司董事、高級管理層成員及關連人士（如有）授出的購股權的全部詳情，有關詳情包括上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄一A第27段規定的全部詳情；
 - (e) 就向其他承授人（上文第(d)項所述者除外）授出的購股權而言，以下詳情（包括該等承授人的總人數及購股權涉及的A類普通股數目、就授出購股權而支付的對價及購股權的行使期及行使價）均已在本文件中按合計基準披露；及
 - (f) 聯交所授出的豁免詳情；

上述披露被視為與指引信HKEX-GL11-09所載類似情況下聯交所一般所預期的條件相符。

- (iii) 並非本公司董事、高級管理層成員或關連人士的承授人根據2018年購股權計劃已獲授但仍未行使的購股權可認購合共65,355,138股A類普通股，佔本

公司上市完成後的已發行股份總數約1.7%，對本公司而言並不屬重大，而且完全行使該等購股權將不會使本公司財務狀況發生任何重大不利變動。

- (iv) 本公司認為，未遵守上述披露規定將不會妨礙本公司向潛在投資者提供充分資料以對本集團的活動、資產、負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估。嚴格遵守披露規定，包括逐一披露約5,000名承授人的姓名、地址和權利（而非反映資料的重要性），並不會向投資大眾提供任何額外有意義的資料。
- (v) 所有承授人的完整清單（載有上市規則第17.02(1)(b)條及上市規則附錄一A第27段規定的全部詳情）由本文件日期起計14日（包括當日）正常辦公時間內，將可於本公司香港法律顧問富而德律師事務所的辦公室（地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓）供查閱。

聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及上市規則附錄一A第27段的披露規定，條件為：

- (i) 按上市規則第17.02(1)(b)條、上市規則附錄一A第27段的規定於本文件逐一披露根據2018年購股權計劃向各本公司董事及高級管理層及關連人士（如有）授出購股權的所有詳情；
- (ii) 根據2018年購股權計劃向其他承授人（除上文(i)段所述者以外）授出的購股權將按合計基準披露，包括(a)承授人總數（除上文(i)段所述者以外）及彼等根據2018年購股權計劃獲授購股權之所涉股份數目；(b)就根據2018年購股權計劃授出的購股權所支付的對價；及(c)根據2018年購股權計劃授出的購股權的行使期及行使價；
- (iii) 截至最後實際可行日期，2018年購股權計劃項下授出的尚未行使購股權所涉的A類普通股總數及該數目股份佔本公司已發行股本總額的百分比將於本文件予以披露；
- (iv) 2018年購股權計劃項下的購股權獲悉數行使後對每股收益的稀釋效應及影響將於本文件予以披露；

- (v) 2018年購股權計劃的主要條款概要將於本文件予以披露；
- (vi) 該豁免詳情將於本文件予以披露；及
- (vii) 所有承授人（包括已披露詳情的人士）的完整清單（載有上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段規定的全部詳情）由本文件日期起計14日（包括當日）正常辦公時間內，將可於本公司香港法律顧問富而德律師事務所的辦公室（地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓）供公眾查閱。

有關上市後將予授出的購股權的行使價的豁免

上市規則第17.03(9)條附註(1)規定，購股權的行使價須至少為下列中的較高者：
(i)有關證券在授予日期（必須為營業日）於聯交所每日報價表所示的收市價；及(ii)該等證券在緊接授予日期前五個營業日於聯交所每日報價表所示的平均收市價。

自本公司的美國存託股份於2020年8月在紐交所上市以來，本公司一直根據股份激勵計劃發行可行使購買美國存託股份（每股相當於三股相關A類普通股）的購股權，且本公司將於上市後繼續發行可行使購買美國存託股份的購股權。根據定義，美國存託股份以美元計值，美國存託股份相關購股權的行使價須以美元呈列。根據上文所述豁免嚴格遵守上市規則第4.10及4.11條以及附錄十六第2段註2.1，本公司將於上市後繼續根據美國公認會計準則編製報表，以反映授予有行使價的購股權及有以美元計值的授予價值的受限制股份單位的既有慣例和在紐交所交易的美國存託股份的市場價格。

基於(a)根據美國存託股份的市場價格釐定購股權行使價的方法與上市規則第17.03(9)條附註(1)的規定大致相同；及(b)發行可獲行使購買美國存託股份的購股權（其行使價以美元計值）一直是本公司的慣例，以及本公司將於上市後按行使價（基於以美元計值的美國存託股份的市場價格）繼續根據2020年股份激勵計劃授出購股權，本公司已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第17.03(9)條附註(1)，故本公司能夠根據以下各項（以較高者為準）釐定其購股權計劃項下所授出購股權的行使價：(i)本公司美國存託股份於授予日期（必須為紐交所交易日）在紐交所的每股收市價；及(ii)緊接

授予日期前五個紐交所交易日，本公司美國存託股份在紐交所的平均每股收市價，惟須符合條件，即本公司不得發行任何行使價以港元計價的購股權，除非該行使價符合上市規則第17.03(9)條附註(1)的規定。

上市前買賣股份

根據香港上市規則第9.09(b)條，發行人的任何核心關連人士在預期聆訊日期足四個營業日之前直至獲批准上市為止（「有關期間」）不得買賣新申請人尋求上市的證券。

截至最後實際可行日期，本公司擁有逾600家附屬公司及合併聯屬實體，且其美國存託股份被廣泛持有、於紐交所公開交易及上市。因此，本公司認為，其本身及其管理層無權控制其美國股東或公眾投資者的投資決策。

僅根據截至最後實際可行日期在證交會的公開備案，

- (i) Z&Z Trust、Cantrust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人及百會合夥各自於24.1%已發行股本中擁有權益或視為擁有權益及百會合夥於本公司63.9%投票權中擁有權益；
- (ii) 彭先生（透過Ever Orient International Limited及百會合夥）於本公司27.1%已發行股本及73.3%投票權中擁有權益或視為擁有權益；
- (iii) 單先生（透過Clover Rich Limited及百會合夥）於本公司25.4%已發行股本及68.0%投票權中擁有權益或視為擁有權益；及
- (iv) 騰訊聯屬實體於本公司11.2%已發行股本及3.5%投票權中擁有權益或視為擁有權益。

除上文外，概無股東有權在本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上已發行股本及／或投票權。

基於上文所述，本公司認為，以下類別人士（統稱「獲許可人士」）不應受香港上市規則第9.09(b)條所載買賣限制所規限：

- (a) 本公司董事（彭先生及單先生除外）、其重大附屬公司及合併聯屬實體（即並非上市規則所界定「非重大附屬公司」的附屬公司及合併聯屬實體，「**重大附屬公司**」）的董事及最高行政人員以及主要股東及其緊密聯繫人，涉及於有關期間其各自利用股份作為擔保（包括（為免生疑義）利用其各自股份作為於有關期間進行融資交易的擔保，以及根據於有關期間前訂立的融資交易條款利用股份以滿足補充擔保的任何規定），前提是不會導致股份的實益所有權於有關期間訂立任何有關交易時出現變動（「**第1類**」）；
- (b) 本公司非重大附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東以及其緊密聯繫人（「**第2類**」）；及
- (c) 可能因買賣成為本公司主要股東且並非本公司董事或最高行政人員或本公司附屬公司及合併聯屬實體董事或最高行政人員或其緊密聯繫人的任何其他人士（不論是否為現有股東）（「**第3類**」）。

為免生疑義：

- (a) 由於出借人就股份的擔保權益沒收、強制執行或行使其他權利（包括（為免生疑義）根據任何補充擔保設立的任何擔保權益）將受有關擔保的融資交易條款限制，而不再於出質人的控制範圍內，因出借人就該等擔保權益沒收、強制執行或行使其他權利而導致有關期間內股份的實益擁有人出現的任何變動，將不受香港上市規則第9.09(b)條所限制；及
- (b) 第1類人士如將其各自的股份用於本分節「上市前買賣股份」所述以外的用途，則須遵守香港上市規則第9.09(b)條的限制。

豁 免

在下列條件限制下，我們已申請，且香港聯交所已批准豁免嚴格遵守香港上市規則第9.09(b)條的規定：

- (a) 如果第1類獲許可人士利用股份作為擔保（上述豁免所載者除外），股份的實益所有權於有關期間訂立有關交易時將不會出現變動；
- (b) 鑒於第2類及第3類獲許可人士並無獲取對本公司整體而言屬於重大的信息的渠道，該等人士對介紹上市並無任何影響力且並未掌握任何本公司的非公開內幕消息。由於本公司擁有大量附屬公司及合併聯屬實體且其美國存託股份持有人的基數龐大，本公司及其管理層對於第2類及第3類獲許可人士於其美國存託股份的投資決策並無有效的控制權；
- (c) 第2類及第3類獲許可人士實際上與其他公眾投資者處於相同地位，因為他們獲取信息的渠道有限，對上市缺乏影響力；
- (d) 儘管第2類人士屬於上市規則下核心關連人士的嚴格定義，但並無實際或感知的優惠待遇，原因為(i)就其對淨收入總額或資產總值或總收益或利潤的貢獻而言，各該等非重大附屬公司對本集團並非個別重要，且並無持有任何主要資產及知識產權；(ii)根據美國法律法規，本公司不需要對非重要附屬公司進行具體披露；(iii)根據第14A.09(1)條「非重大附屬公司」的定義，非重大附屬公司的個別貢獻不會超過本集團資產總值及總收入的10%；及(iv)第2類獲許可人士對介紹上市並無影響力，且並未亦不會掌握與上市有關的任何內幕信息，且實際上與其他公眾投資者處於相同的地位；
- (e) 本公司將會根據美國及香港相關法律及法規迅速在美國及香港向公眾發佈任何內幕信息。因此，獲許可人士（第1類人士除外）並未掌握本公司所知悉的任何非公開內幕消息且不會對介紹上市有任何影響力；
- (f) 如果本公司知悉其任何核心關連人士於有關期間違反買賣限制的行為，本公司將通知香港聯交所，但作為獲許可人士的核心關連人士進行上述獲許可範圍內的交易除外；及

- (g) 在上市日期前，本公司董事及最高行政人員以及主要股東以及其重大附屬公司的董事及最高行政人員以及主要股東以及其緊密聯繫人於有關期間不得買賣股份或美國存託股份，惟在上述許可範圍內進行的除外，前提是該等股份的受禁止買賣並不包括本集團股份激勵計劃下激勵性及非法定期權、限制性股份、股利等價物及股份支付的授予、歸屬、支付或行使（如適用）。

本公司相信，有關是項豁免的情境與香港聯交所指引信HKEX-GL42-12所載者一致，批出是項豁免不會損害潛在投資者的利益。

有關本公司組織章程細則的豁免

上市規則附錄三規定，發行人的組織章程細則或同類文件必須符合該附錄規定的核心股東保護標準。

第8A.44條規定，具有不同投票權架構（如本公司）的發行人須將第8A.07、8A.09、8A.10、8A.13、8A.14、8A.15、8A.16、8A.17、8A.18、8A.19、8A.21、8A.22、8A.23、8A.24、8A.26、8A.27、8A.28、8A.29、8A.30、8A.31、8A.32、8A.33、8A.34、8A.35、8A.37、8A.38、8A.39、8A.40及8A.41條的規定納入其組織章程細則或同類文件內，以賦予該等規定效力（連同上市規則附錄三的規定，統稱為「上市規則細則規定」）。

由於本公司在紐交所上市，本公司採納的組織章程大綱及細則與在紐約交所上市的相類似外國發行人普遍採納的組織章程大綱及細則一致。因此，本公司的組織章程大綱及細則不符合若干上市規則細則規定，即(i)於2022年1月1日生效的香港上市規則附錄三第4(2)、14(1)、14(2)、14(3)、14(4)、14(5)、15、16、17、19、20及21段；及(ii)上市規則第8A.07、8A.09、8A.10、8A.13、8A.14、8A.15、8A.16、8A.17、8A.18、8A.19、8A.22、8A.23、8A.24、8A.26、8A.27、8A.28、8A.29、8A.30、8A.31、8A.32、8A.33、8A.34、8A.35、8A.37、8A.38、8A.39、8A.40及8A.41條（統稱為「未符合的上市規則細則規定」）。

本公司將修訂其組織章程大綱及細則，以納入下列未符合的上市規則細則規定：

類別決議案

- (1) 組織章程細則應訂明，類別股份所附帶權利的變動須經持有附帶相關權利類別股份的發行人股東以絕大多數票（佔持有該類別股份的股東親自或委派

代表出席該類別股份的股東大會（有關大會的最低法定人數為持有至少三分之一的該類別股份的股東）並在會上投票的投票權至少四分之三票數）批准。（附錄三第15段）；

- (2) 同股同權股東必須持有上市發行人股東大會議案至少10%的合資格投票權（上市規則第8A.09條）及上市發行人不得將不同投票權股份比例增至超過上市時該等股份所佔比例（上市規則第8A.13條）；
- (3) 具不同投票權架構的上市發行人配發、發行或授予不同投票權股份，只限於聯交所事先批准及在下述情況下進行：(1)向發行人全體股東按其現有持股比例（碎股權利除外）發售；(2)向發行人全體股東按比例發行證券以股代息；或(3)按股份分拆或其他資本重組，前提是聯交所認為建議配發或發行不會提高不同投票權股份的比例（上市規則第8A.14條）：
 - (i) 若在按比例發售中，不同投票權受益人未認購向其發售的不同投票權股份（或該等股份的權利）的任何部分，該等未獲認購的股份（或權利）在所轉讓權利只賦予承讓人相等數目普通股的前提下方可轉讓（上市規則第8A.14條附註1）；
 - (ii) 若在按比例發售中，上市發行人同股同權股份的權利未獲全數認購（例如按比例發售並非全額包銷時），上市發行人可配發、發行或授予的附帶不同投票權股份的數目必須按比例減少（上市規則第8A.14條附註2）；及
 - (iii) 如有需要，不同投票權受益人必須盡力確保發行人遵守第8A.14條的規定（上市規則第8A.14條附註3）；
- (4) 如具不同投票權架構的上市發行人減少已發行股份數目（例如透過購回本身股份），而減少發行股數將導致上市發行人附帶不同投票權的股份比例上升，則不同投票權受益人須按比例減少其於發行人的不同投票權（例如透過將某個比例的不同投票權股份轉換成為不附帶該等權利的股份）（上市規則第8A.15條）；

- (5) 上市後，具不同投票權架構的上市發行人不得改變不同投票權股份類別的條款，以增加該類股份所附帶的不同投票權（上市規則第8A.16條）；
- (6) 上市規則載有下列有關B類普通股的規定：
- (i) 上市後任何時候若有以下情況，不同投票權受益人於上市發行人的不同投票權必須終止：(1)該受益人身故；(2)其不再是發行人董事；(3)聯交所認為其無行為能力履行董事職責；或(4)聯交所認為其不再符合上市規則所載的關於董事的規定（上市規則第8A.17條）。聯交所若因下列原因認為不同投票權受益人不再具有符合其身份的品格及誠信，聯交所將視該受益人為不再符合關於董事的規定：
- (a) 受益人被判或曾被判犯上欺詐或不誠實行為的罪行；
- (b) 有管轄權的法院或法庭向受益人發出取消資格令；或
- (c) 聯交所裁定受益人未遵守上市規則第8A.15、8A.18或8A.24條的規定（上市規則第8A.17條附註1）；
- (ii) 若進行有關交易或發行純粹是為遵守第8A.17條而將不同投票權股份轉換為普通股，則上市規則第10.06(2)條的交易限制、第10.06(3)條的發行限制以及附錄十的董事買賣限制並不適用（上市規則第8A.17條附註2）；
- (iii) 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（透過代表或其他方法）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（上市規則第8A.18(1)條），但有限合夥、信託、私人公司或其他工具可代不同投票權受益人持有不同投票權股份，前提是該項安排不造成規避上市規則第8A.18(1)條（上市規則第8A.18(2)條）。不同投票權股份的留置權、質押、押記或其他產權負擔，若不導致該等股份或其投票權的所有權或實益擁有權（透過投票代表或其他方法）被轉讓，聯交所不會

視之為第8A.18條所述的轉讓(上市規則第8A.18條附註1)，及倘不同投票權受益人與一名或超過一名同股同權股東訂立任何安排或諒解文件，導致有不同投票權從其受益人轉移至同股同權股東，聯交所將視之為第8A.18條所述的轉讓(上市規則第8A.18條附註2)；及

- (iv) 倘若代上市發行人的不同投票權股份受益人持有不同投票權股份的工具不再符合上市規則第8A.18(2)條的規定，該受益人於上市發行人的不同投票權必須終止。該發行人及受益人必須將不合規的詳細資料在可行範圍內儘快通知聯交所(上市規則第8A.19條)；
- (7) 若發行人首次上市時的不同投票權受益人已無一人實益擁有不同投票權股份，上市發行人的不同投票權架構即必須終止(上市規則第8A.22條)；
- (8) 通過下列事宜的議案時，上市發行人須不理會任何股份類別所附帶的不同投票權，不同投票權受益人的投票權不得多於每股一票：(1)上市發行人組織章程文件的變動(不論以何種形式)；(2)任何類別股份所附帶權利的變動；(3)委任或罷免獨立非執行董事；(4)委聘或辭退審計師；及(5)上市發行人自願清盤(上市規則第8A.24條)；

非類別決議案

- (9) 組織章程細則應訂明，由董事會委任為董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事會名額的任何人士，只任職至發行人在其獲委任後的首個股東週年大會為止，並於其時有資格重選連任。(附錄三第4(2)段)；
- (10) 組織章程細則應訂明，發行人必須為每會計年度舉行一次股東週年大會。(附錄三第14(1)段)；
- (11) 組織章程細則應訂明，凡股東週年大會必須給予至少21天通知，方可召開；而任何其他股東大會(包括特別股東大會)，則須給予至少14天通知，方可召開。(附錄三第14(2)段)；

- (12) 組織章程細則應訂明，股東須有權(i)在股東大會上發言及(ii)在股東大會上投票，除非個別股東受上市規則規定須就個別事宜放棄投票權。(附錄三第14(3)段)；
- (13) 組織章程細則應訂明，如上市規則規定任何股東須就某議決事項放棄表決權、或限制任何股東只能夠投票支持(或反對)某議決事項，若有任何違反有關規定或限制的情況，由該等股東或其代表投下的票數不得計算在內。(附錄三第14(4)段)；
- (14) 組織章程細則應訂明，必須允許持有發行人少數權益的股東召開特別股東大會及在會議議程中加入議案。在一股一票的基準下，為召開會議所必須取得的最低股東支持比例不得高於發行人股本所附帶投票權的10%。(附錄三第14(5)段)；
- (15) 組織章程細則應訂明，發行人組織章程文件的變動(不論任何形式)須於股東大會上以絕大多數票(佔親自或委派代表出席股東大會並在會上投票的投票權至少四分之三票數)批准。(附錄三第16段)；
- (16) 組織章程細則應訂明，審計師的委聘、罷免及薪酬必須由發行人的大多數股東或獨立於發行人董事會以外的其他組織批准。(附錄三第17段)；
- (17) 組織章程細則應訂明，香港結算須有權委任代表或公司代表出席發行人的股東大會及債權人會議，而這些代表或公司代表須享有等同其他股東享有的法定權利，包括發言及投票的權利。(附錄三第19段)；
- (18) 組織章程細則應訂明，股東名冊香港分冊必須可供股東查閱，但可容許本公司按與公司條例第632條等同的條款暫停辦理股東登記手續(附錄三第20段)；
- (19) 組織章程細則應訂明，發行人自願清盤須經發行人股東於股東大會上以絕大多數票(佔股東親自或委任代表出席股東大會並在會上投票的總投票權至少四分之三票數)批准。(附錄三第21段)；

- (20) 同股同權股東必須有權召開特別股東大會及在會議議程中加入新的議案，所需的最低持股要求不得高於上市發行人股本所附投票權按一股一票的基準計算的10%（上市規則第8A.23條）；
- (21) 具不同投票權架構的上市發行人的獨立非執行董事的角色須包括及不限於上市規則附錄十四第二部分守則條文C.1.2、C.1.6及C.1.7所述的職能（上市規則第8A.26條）；
- (22) 具不同投票權架構的上市發行人必須成立符合上市規則附錄十四第二部分B.3節規定的提名委員會（上市規則第8A.27條）；
- (23) 按上市規則第8A.27條成立的提名委員會必須由獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數（上市規則第8A.28條）；
- (24) 具不同投票權架構的發行人的獨立非執行董事須至少每三年輪值退任。獨立非執行董事可在三年任期完結時獲重新委任（上市規則第8A.29條）；
- (25) 具不同投票權架構的發行人必須設立企業管治委員會，委員會的職權範圍須至少包括上市規則附錄十四第二部分守則條文A.2.1所載以及下列附加條文所載的職權範圍：
- (i) 檢視及監察上市發行人是否為全體股東利益而營運及管理；
 - (ii) 每年一次確認不同投票權受益人全年均是上市發行人的董事會成員以及相關會計年度內並無發生上市規則第8A.17條所述任何事項；
 - (iii) 每年一次確認不同投票權受益人是否全年都一直遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條；
 - (iv) 審查及監控利益衝突的管理，並就任何涉及發行人、發行人附屬公司及／或發行人股東（當作一個組群）與任何不同投票權受益人之間可能有利益衝突的事宜向董事會提出建議；

- (v) 審查及監控與發行人不同投票權架構有關的所有風險，包括發行人及／或發行人附屬公司與任何不同投票權受益人之間的關連交易，並就任何該等交易向董事會提出建議；
 - (vi) 就委任或罷免合規顧問向董事會提出建議；
 - (vii) 力求確保發行人與股東之間的溝通有效及持續進行，尤其當涉及上市規則第8A.35條的規定時；
 - (viii) 至少每半年度及每年度匯報企業管治委員會的工作，內容須涵蓋該委員會職權範圍所有方面；及
 - (ix) 在上文第(viii)分段所述報告中披露其就上文第(iv)至(vi)分段所述事宜向董事會提出的建議（若未能披露必須解釋）（上市規則第8A.30條）；
- (26) 所有企業管治委員會成員須為獨立非執行董事，並由其中一名獨立非執行董事出任主席（上市規則第8A.31條）；
- (27) 具不同投票權架構的上市發行人遵照上市規則附錄十四而編製的企業管治報告中，必須載列企業管治委員會在其半年度報告及年度報告涵蓋的會計期間在其職權範圍內的工作摘要，並在可能範圍內披露有關會計期間結束後至報告刊發日期中間的任何重大事件（上市規則第8A.32條）；
- (28) 就具不同投票權架構的發行人而言，上市規則第3A.19條將改為規定發行人由首次上市日期起即必須委任常設的合規顧問（上市規則第8A.33條）；
- (29) 發行人必須在上市規則第3A.23條所述的情況下及就以下相關事宜及時及持續諮詢及（如需要）尋求合規顧問的意見：(1)不同投票權架構；(2)發行人不同投票權受益人擁有權益的交易；及(3)發行人、發行人附屬公司及／或發行人股東（作為一個群組）與不同投票權受益人之間或有利益衝突（上市規則第8A.34條及第3A.23條）；

- (30) 具不同投票權架構的發行人必須符合上市規則附錄十四第二部分的F節「股東參與」(上市規則第8A.35條)；
- (31) 具不同投票權架構的發行人必須在按上市規則規定刊發的所有上市文件、定期財務報告、通函、通知及公告的首頁，加入示警字句「具不同投票權控制的公司」，並在上市文件及定期財務報告的顯眼位置詳述發行人採用的不同投票權架構、採用的理據以及對於股東而言的相關風險。此警告必須告知準投資者投資具不同投票權架構的發行人的潛在風險，及提醒他們必須審慎仔細考慮後再決定投資(上市規則第8A.37條)；
- (32) 具不同投票權架構的發行人的上市股本證券的所有權文件或憑證必須在顯眼位置載列示警字句「具不同投票權控制的公司」(上市規則第8A.38條)；
- (33) 具不同投票權架構的發行人必須(i)在上市文件以及中期報告及年報內明確指出不同投票權受益人的身份(上市規則第8A.39條)；(ii)在上市文件以及中期報告及年報內披露其不同投票權股份若轉換為普通股會對其股本產生的影響(上市規則第8A.40條)；及(iii)在上市文件以及中期報告及年報內披露其股份所附帶不同投票權將會終止的所有情形(上市規則第8A.41條)；
- (34) 在上市規則第8A.24條的規限下，任何不同投票權架構的不同投票權必須僅附於發行人的個別股本證券類別，並只就發行人股東大會上的議案賦予受益人更大的投票權。在所有其他方面，具有不同投票權的股本證券類別所附帶的權利必須與發行人上市普通股所附帶的權利相同(上市規則第8A.07條)；及
- (35) 上市發行人的不同投票權股份類別賦予受益人的投票權，不得超過發行人股東大會上普通股可就任何議案表決的投票權力的10倍(上市規則第8A.10條)；

為進一步加強股東保障措施，本公司亦將建議對其組織章程大綱及細則作出以下修訂：

- (a) 將目前組織章程大綱及細則第65條所規定的股東大會（並非類別股東大會）親身出席或通過委任代表的法定人數不得低於所有已發行普通股合計投票權的一半(1/2)降低至本公司股本投票權（按每股一票基準）的10%（「法定人數規定」）；
- (b) 當董事根據組織章程大綱及細則第72條延遲任何股東大會時，要求有關大會延遲至具體的日期、時間及地點（「股東大會延遲規定」）；
- (c) 規定董事根據組織章程大綱及細則第9條將予行使的任何權力（包括但不限於授權將股份分為任何數目的類別，以及發行具優先或其他權利的股份及多系列優先股的權力）將須受組織章程大綱及細則、遵守上市規則及公司收購及合併守則以及下列條件所規限：
 - (i) 不會開設投票權優於A類普通股的新股份類別；及
 - (ii) 不同類別之間相關權利的任何變動不會導致開設投票權優於A類普通股的新股份類別（「凌駕合規規定」）；及
- (d) 建議對組織章程大綱及細則作出修訂，以說明
 - (i) 本公司、其股東、董事及高級職員同意接受開曼群島及香港法院的司法權區（而非其他司法權區）審理、解決及／或裁定任何因組織章程大綱及細則或其他原因引起或與之相關的任何爭議、糾紛或申訴（除開曼群島法院可全權對就本公司清盤的任何申請或呈請作出裁決外），及
 - (ii) 倘美國法院承擔司法管轄權審理依據美國證券法或美國證券交易法的條文的任何法律程序、訴訟、申訴或控告，則美國聯邦法院擁有專屬司法管轄權審理、解決及／或裁定該等法律程序、訴訟、申訴或控告（惟不包括州法院）（「訴訟地選擇說明」）。

本公司亦將建議修訂其組織章程細則，以納入一項細則：倘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緊隨上市後持有的股份（「**標的股份**」）的投票權的行使並無控制權，則不同投票權架構將失效（「**不同投票權失效規定**」）。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或Propitious Global的最終實益擁有權的控制權變更（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的投票權的行使的控制權，將不會產生將B類普通股轉換為A類普通股的任何義務。

此外，本公司現有的組織章程細則允許百會合夥在滿足其中規定的合夥條件（「**合夥條件**」）後委任執行董事以及提名及推薦本公司的首席執行官。截至最後實際可行日期，合夥條件尚未滿足。因此，除不同投票權受益人持有的B類普通股所附更大的投票權力外，百會合夥、不同投票權受益人或Propitious Global無權享有本公司現有組織章程細則項下的其他特別權利。本公司將建議其股東刪除百會合夥根據組織章程大綱及細則有權享有的所有特權（「**百會合夥特別權利刪除規定**」，連同未符合的上市規則細則規定、法定人數規定、股東大會延遲規定、訴訟地選擇說明、凌駕合規規定及不同投票權失效規定稱為「**未符合的細則規定**」）。

本公司將在上市後六個月內召開的特別股東大會（「**2022年特別股東大會**」）上尋求股東批准將未符合的細則規定納入其組織章程大綱及細則。

納入下列未符合的細則規定將須根據組織章程大綱及細則，於2022年特別股東大會另行召開的類別股東大會上獲得A類普通股持有人及B類普通股持有人的批准，因該等規定將更改A類及B類普通股的附帶權利：(i)上市規則附錄三第15段；(ii)不同投票權失效規定；及(iii)第8A.09、8A.13、8A.14、8A.15、8A.16、8A.17、8A.18、8A.19、8A.22及8A.24條—在另行召開的A類普通股持有人類別股東大會（「**A類股東大會**」）及B類普通股持有人類別股東大會（「**B類股東大會**」）上將須批准納入該等未符合的細則規定的決議案（「**類別決議案**」）。

倘類別決議案於A類股東大會及B類股東大會均獲通過，則於所有股東以單一類別投票的全體股東大會（「**全體股東大會**」）上，股東將會被邀請就類別決議案及另一特

別決議案投票，以將類別決議案未有涵蓋的未符合的細則規定納入本公司的組織章程大綱及細則（「非類別決議案」），因類別決議案及非類別決議案將會更改組織章程大綱及細則。如類別決議案未於任何A類股東大會及B類股東大會獲通過，股東將僅會被邀請就非類別決議案投票。

因此，在2022年特別股東大會上，本公司將(i)於A類股東大會及B類股東大會上提呈類別決議案；及(ii)於全體股東大會上提呈類別決議案（倘於A類股東大會及B類股東大會上獲採納）及非類別決議案（統稱「修訂決議案」），以修訂其組織章程大綱及細則以符合未符合的細則規定。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8A.44條及附錄三，而聯交所亦已授予本公司有關豁免，惟須符合以下條件：

- (a) 在2022年特別股東大會上，本公司將(i)於A類股東大會及B類股東大會上提呈類別決議案；及(ii)於全體股東大會上提呈類別決議案（倘於A類股東大會及B類股東大會上獲採納）及非類別決議案，以修訂其組織章程大綱及細則以符合未符合的細則規定；
- (b) 各名不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具各自將於上市前不可撤銷地向本公司承諾出席2022年特別股東大會（不論親身或委派受委代表）及任何於上市完成後直至修訂決議案全部獲股東批准期間舉行的股東大會及類別股東大會，並投票贊成修訂決議案；
- (c) 倘任何修訂決議案（包括類別決議案）未於2022年特別股東大會上通過，則本公司及各董事將於上市前不可撤銷地向聯交所承諾會繼續在隨後舉行的每次股東週年大會及類別股東大會上提呈尚未通過的修訂決議案（包括尚未通過的類別決議案），而各名不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具將於上市前不可撤銷地向本公司承諾繼續出席並於該大會上投票贊成該等修訂決議案，直至其全部獲股東通過為止；
- (d) 百會合夥將向本公司承諾，於上市生效後，其將出席本公司可能召開的任何類別股東大會及任何股東大會（不論親身或委派受委代表出席），並將在有關大會上根據授權委託書安排行使Propitious Global所持股份所代表的投

票權以投票贊成就批准有關納入未符合的細則規定的組織章程大綱及細則修訂的任何決議案。出席任何股東大會及類別股東大會並投票贊成修訂的有關承諾將持續有效，直至全部修訂決議案獲通過為止；

- (e) 百會合夥及百會合夥的有限合夥人各自將向聯交所承諾，於修訂決議案(包括類別決議案)獲得批准前，其將不會採取任何行動，以滿足合夥條件；
- (f) 本公司、各董事、百會合夥、各名不同投票權受益人及各不同投票權受益人的持股工具將於上市前不可撤銷地向聯交所承諾，於上市後及正式修訂現有組織章程大綱及細則以納入未符合的細則規定前，其將遵守未符合的上市規則細則規定、百會合夥特別權利刪除規定、法定人數規定、股東大會延遲規定、凌駕合規規定、訴訟地選擇說明及(就不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具而言)不同投票權失效規定，惟下列各項除外(「**過渡期間合規承諾**」)(為免生疑問，下文(i)至(iii)分段所載的例外情況僅適用於通過修訂決議案，而本公司向聯交所承諾，於獨立類別大會通過任何決議案及於上市後的任何特別決議案(修訂決議案除外)將遵守上市規則的規定)：
 - (i) 附錄三第15段規定，於修訂本公司組織章程大綱及細則前，根據組織章程大綱及細則第17條，在另行召開的類別股東大會上通過修訂決議案的任何決議案的下限將為在類別股東大會上獲得有關類別已發行股份的三分之二持有人批准；
 - (ii) 第8A.24(1)及(2)條規定，於修訂組織章程大綱及細則前，不同投票權將適用於通過修訂決議案的決議案；
 - (iii) 附錄三第16段規定，根據現行組織章程大綱及細則第162條，通過修訂決議案的任何特別決議案的下限將為在股東大會上獲得持有佔親身或委派受委代表出席大會及投票的股東所持投票權不少於三分之二的股東批准；及

- (iv) 附錄三第14(1)段規定，本公司將於2022年11月30日或之前召開2021年度之股東週年大會。

為免生疑問，如類別決議案未於2022年特別股東大會上通過，則過渡期間合規承諾將維持有效，直至類別決議案獲通過為止。

- (g) 各不同投票權受益人、不同投票權受益人的持股工具及(僅就下文(i)項而言)百會合夥將於上市完成前不可撤銷地向本公司承諾，(i)其將促使本公司於上市完成後及現有組織章程大綱及細則正式修訂前落實過渡期間合規承諾及(ii)其將促使持有B類普通股的相關董事持股工具於上市前向本公司交付一份換股通知書，通知於上市後及組織章程大綱及細則正式修訂前，其持有的所有B類普通股將於緊隨第8A.17條所載的任何事件出現或觸發不同投票權失效規定後按一換一基準轉換為A類普通股或其持有的相關B類普通股將於緊隨自願或非自願轉讓該等相關B類普通股的法定所有權或實益擁有權後(例如因相關不同投票權受益人身故或離婚或股份質押終止)按一換一基準轉換為A類普通股(「不同投票權受益人細則承諾」)。當(i)本節「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」所述的建議修訂現有細則生效；(ii)本公司於聯交所除牌之日；及(iii)不同投票權受益人不再為本公司不同投票權受益人之日(以較早者為準)，不同投票權受益人細則承諾將自動終止。為免生疑問，不同投票權受益人細則承諾的自動終止不會影響直至有關終止前已產生的任何補救措施、義務或責任，包括對任何違約行為申訴賠償的權利。不同投票權受益人細則承諾受香港法例規管，不同投票權受益人細則承諾產生的所有事項、申訴或糾紛均受香港法院的專屬司法管轄權管轄；
- (h) 如任何美國存託股份持有人並無就修訂決議案給予存託公司投票指示，本公司將在任何股東大會上行使根據其於本公司、紐約梅隆銀行及美國存託股份持有人於2020年8月12日簽立的存託協議(「存託協議」)下就美國存託股份可能具有的任何酌情代表權，就該等美國存託股份所代表的相關A類普通股投票，以批准修訂決議案；

- (i) 本公司會維持在紐交所的上市地位；及
- (j) 本公司將於上市後每年發佈新聞稿，宣佈公開支持修訂決議案，直至全部修訂決議案獲股東批准為止。

鑒於尋求的豁免及過渡期間合規承諾，各不同投票權受益人進一步向本公司承諾，於股東批准將上市規則第8A.18及8A.19條項下的規定併入組織章程細則的建議修訂前：(i)倘擬考慮離婚，而任何B類普通股將轉讓予並非由不同投票權受益人全資擁有或全資控制的實體或持有B類普通股的相關董事持股工具不再由有關不同投票權受益人全資擁有及全資控制使得有關不同投票權受益人無法遵守第8A.18及8A.19條，則有關不同投票權受益人將促使有關B類普通股於有關轉讓前轉換為A類普通股；及(ii)不同投票權受益人將不會對任何B類普通股設置任何產權負擔（「過渡期間承諾」）。

上文(b)、(c)、(d)、(f)及(g)段所載列由各不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具提供的承諾及過渡期間承諾統稱為「不同投票權受益人豁免條件承諾」。不同投票權受益人均已知悉並同意，本公司股東基於不同投票權受益人豁免條件承諾而收購及持有其股份。不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具均已知悉並同意，不同投票權受益人豁免條件承諾旨在給予本公司及其全體現有及未來股東利益，並可由本公司及／或任何該等股東對不同投票權受益人及不同投票權受益人的持股工具強制執行。

本公司的開曼群島法律顧問確認，過渡期間合規承諾不違反開曼群島法律法規，本公司亦於諮詢其他法律顧問後確認，過渡期間合規承諾亦將不會違反適用於本公司的其他法律法規。

本公司已取得(i)騰訊聯屬實體，(ii) Shing Lee International Limited，代本公司僱員持有A類普通股，及(iii)徐濤先生及徐萬剛先生的承諾，於上市完成後直至為符合本文件所披露的未符合的細則規定擬對本公司大綱及細則作出的所有必要修訂獲股東批准期間，其各自將出席2022年特別股東大會（不論親身或委派受委代表出席）以及任何股東大會及類別股東大會，並投票贊成有關修訂（「額外股東承諾」）。

出席任何股東大會及類別股東大會並投票贊成修訂的不同投票權受益人承諾及額外股東承諾應仍然有效，直至修訂決議案全部獲通過為止。

考慮到額外股東承諾，假設除於本文件日期根據2022年股份激勵計劃的條款發行予彭先生及單先生的125,692,439股A類普通股外，並無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股，且不包括騰訊聯屬實體就流動性安排借出的A類普通股，緊隨上市完成後，承諾將出席2022年特別股東大會的各方合共實益擁有157,894,050股B類普通股及1,351,433,524股A類普通股（其中(i) 71,824,250股A類普通股及110,116,275股B類普通股由彭先生擁有、(ii) 53,868,189股A類普通股及47,777,775股B類普通股由單先生擁有、(iii) 885,301,280股A類普通股由Propitious Global擁有、(iv) 258,842,111股A類普通股由騰訊聯屬實體擁有、(v) 10,000,000股A類普通股由徐濤先生擁有、(vi) 54,272,705股A類普通股由徐萬剛先生擁有及(vii) 17,324,989股A類普通股由Shing Lee International Limited擁有），佔(a) B類普通股持有人總投票權的100%（作為一個單獨類別投票），(b) A類普通股持有人總投票權的約37.2%（作為一個單獨類別投票），及(c)本公司總投票權的約56.2%（按不同投票權基準）及總投票權的39.8%（按一股一票基準）。儘管不同投票權受益人承諾投票贊成修訂決議案，以確保其將於B類股東大會上獲採納，概無保證類別決議案將於A類股東大會及全體股東大會上通過。

本公司將於2022年特別股東大會通告中解釋修訂決議案的理據及裨益，並積極聯絡大股東及於上市後儘快與其聯繫，旨在取得其支持以於A類股東大會及全體股東大會上投票贊成修訂決議案。由於修訂決議案對其有利，A類普通股持有人在商業上並無理由不投票贊成修訂決議案。誠如上文(h)段的豁免條件所載，如美國存託股份持有人並無就修訂決議案給予存託公司投票指示，本公司將在任何股東大會上行使根據存託協議下就美國存託股份可能具有的任何酌情代表權，就其美國存託股份所代表的相關A類普通股，以批准修訂決議案。此外，誠如上文(j)段的豁免條件所載，本公司將於上市後每年發佈新聞稿，宣佈公開支持修訂決議案，直至全部修訂決議案獲股東批准為止。

如聯交所判定有任何未能符合上市規則第八A章規定的情況，聯交所可在認為就保障投資者或保持有序市場而言屬必需時，除上市規則下聯交所認為適當的任何其他行動外，行使其絕對酌情權進行下列各項：

- (a) 按上市規則第6.01條所述，指令本公司任何證券短暫停牌或停牌，或將本公司任何證券除牌；
- (b) 向上市規則第2A.10條所述的人士施加上市規則第2A.09條所載的紀律制裁措施；
- (c) 拒絕：(i)申請證券上市的批准；及／或(ii)批准刊發致本公司股東通函，除非且直至已按聯交所指令採取一切必須措施應對不合規情況，並獲聯交所信納時為止。

有關往績記錄期間後收購的豁免

第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定(其中包括)新上市申請人須在其會計師報告中載入自其編製最近期經審核賬目以來所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及財務狀況表，或如有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於有關刊發前不到三年內發生，則須載入其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及財務狀況表，又或香港聯交所可能接納主板申請人的較短期間的業績及財務狀況表。

第4.04(2)及4.04(4)條註釋(4)指明，香港聯交所在考慮其中規定的條件後，批准豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條。

自2021年12月31日以來的投資及收購事項

德佑少數股權投資

自2021年12月31日起直至最後實際可行日期，本公司已於其日常及一般業務過程中對當地設有加盟品牌德佑旗下經紀門店的公司作出或建議作出少數股權投資(「德佑少數股權投資」)。

收購事項

截至最後實際可行日期，(i)本公司已經或建議於日常及一般業務過程中與本公司加盟品牌德佑旗下的經紀門店成立合營公司（「德佑收購事項」），於2021年12月31日之後，各合營公司已經或將成為本公司的附屬公司；(ii)本公司建議收購一家擁有地方優質經紀品牌的公司24.1%的股權（「經紀品牌投資」），據此，於2021年12月31日之後，我們將持有該公司的34.1%股權；(iii)本公司建議收購兩家擁有家居品牌經銷權的公司大部分／全部股權（「家居品牌收購事項」），據此，於2021年12月31日之後，該兩家公司將成為本公司的附屬公司；及(iv)本公司已收購萬科鏈家（北京）裝飾有限公司（其名稱變更為北京被窩裝飾有限公司），其於2021年12月31日之後已成為本公司的全資附屬公司（「萬科鏈家收購事項」，連同德佑收購事項、經紀品牌投資及家居品牌收購事項統稱為「該等收購事項」）。

家居品牌收購事項及萬科鏈家收購事項將幫助本公司開發其家裝家居服務。

有關德佑少數股權投資及該等收購事項的詳情，請參閱「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－自2021年12月31日以來的投資及收購目標」。

尋求豁免的理由

本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條有關德佑少數股權投資及該等收購事項的規定，理由如下。

德佑少數股權投資

本集團已於其日常業務過程中訂立德佑少數股權投資。

本公司不時進行德佑少數股權投資，以(i)加強與其加盟品牌德佑的優質門店的關係，其價值觀與我們類似；及(ii)幫助有關門店擴張業務。

按本公司於往績記錄期間最近一個財政年度為基準計算，各項德佑少數股權投資的百分比率均遠低於5%。

各項德佑少數股權投資的金額一般少於人民幣1百萬元。按往績記錄期間最近一個財政年度為基準計算，根據上市規則第14.07條計算的各項德佑少數股權投資的相關

百分比率均遠低於5%。就本公司所知，除下文所披露者外，德佑少數股權投資並不受上市規則第14.22條的合併計算規定所限，乃由於(i)各項德佑少數股權投資均涉及收購不同目標公司的權益；及(ii)德佑少數股權投資乃與不同交易對手訂立。「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－自2021年12月31日以來的投資及收購目標」所列的公司AD及公司BF的實益擁有人相同。參照往績記錄期間的最近一個財政年度，根據上市規則第14.07條計算的本公司於兩家公司的投資總額的相關百分比率全部遠低於5%。

因此，本公司認為，德佑少數股權投資不具重大性且預計不會導致本集團自2021年12月31日以來的財務狀況發生任何重大變動，而潛在投資者對本集團的活動或財務狀況作出知情評估合理所需的所有資料均已載入本文件。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的規定不會損害投資公眾的利益。

本公司對相關公司或業務並無任何控制權，亦無任何重大影響力。

本公司持有及／或將持有德佑少數股權投資各目標的少數股權（一般不超過10%）；本公司目前預計對任何後續德佑少數股權投資採取同樣的做法。賦予本公司的少數股東權利與其作為少數股東的地位大致相稱，目的是保障本公司作為德佑少數股權投資的少數股東的權益。該等權利並不旨在且不足以強制或要求德佑少數股權投資目標編製或在本文件中披露經審核財務報表，以便遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的相關規定。據認為，此舉可能不利於及可能損害本公司的投資組合關係及商業利益。此外，由於所有德佑少數股權投資目標均為私營公司，披露此信息可能會損害其利益並使其處於不利的競爭地位。

德佑少數股權投資的替代披露已載入本文件。

本公司在本文件中提供了關於德佑少數股權投資的替代資料。該等資料包括按上市規則第十四章項下的須予披露交易而應披露且董事認為重要的資料，包括德佑少數股權投資的原因、確認交易對手及其各自最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士、德佑少數股權投資目標的主要業務活動、投資金額及持有或擬持有德佑少數股

權投資目標的股權。本公司認為，本文件中的建議披露將會為潛在投資者提供必要且充分的資料，以便對本集團的活動或財務狀況及經營業績作出知情評估。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的規定將不會損害投資公眾的利益。為免生疑問，豁免申請或本文件中並不披露德佑少數股權投資目標的名稱，原因為(i)本公司並未就有關披露取得德佑少數股權投資目標的同意及(ii)鑒於本集團所處行業的競爭性質，本公司披露有關目標的名稱在商業上屬敏感，乃由於有關披露可能(a)損害本公司完成建議德佑少數股權投資的能力；及(b)讓競爭對手預測本集團的業務發展計劃及投資策略。

就董事所深知，各項德佑少數股權投資的對手方均為獨立第三方；及除「按本公司於往績記錄期間最近一個財政年度為基準計算，各項德佑少數股權投資的百分比率均遠低於5%」所披露者外，各項德佑少數股權投資的對手方彼此獨立。

該等收購事項

本集團已於日常業務過程中訂立德佑收購事項及經紀品牌投資。

本公司不時進行德佑收購事項及經紀品牌投資，以(i)加強與其加盟品牌德佑及其他品牌的優質門店的關係，其價值觀與我們類似；及(ii)幫助有關門店及品牌擴張業務。

按本公司於往績記錄期間的最近一個財政年度的基準計算，各項該等收購事項的百分比率均遠低於5%。

按往績記錄期間最近一個財政年度的基準計算，根據上市規則第14.07條計算的有關各項該等收購事項的相關百分比率均遠低於5%。就本公司所深知，該等收購事項毋須按照上市規則第14.22條進行合併計算。該等收購事項概不進行合併計算，原因為(i)各項該等收購事項涉及收購不同目標公司的權益；及(ii)該等收購事項乃與不同交易對手訂立。

因此，本公司認為，該等收購事項不具重大性且預計不會導致本集團自2021年12月31日以後的財務狀況發生任何重大變動，而潛在投資者對本集團的活動或財務

狀況作出知情評估合理所需的所有資料均已載入本文件。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的規定不會損害投資公眾的利益。

該等收購事項的歷史財務資料無法獲得，本公司根據第4.04(2)及4.04(4)(a)條編製所需的歷史財務資料將構成不必要的負擔。

截至最後實際可行日期，收購事項尚未完成或最近才完成。因此，為遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定，本公司無法充分及即時取得收購事項目標的賬簿及記錄。收購事項目標的財務資料乃亦根據中國公認會計準則（非美國公認會計準則）編製。即使可充分及即時取得目標公司的賬簿及記錄，合理預期本公司及其申報會計師將會花費大量的時間和資源來充分熟悉該等收購事項的目標的會計政策並根據美國公認會計準則編製本文件中披露所需的財務資料和證明文件並執行審計程序。由於該等收購事項的規模較小，因此根據會計準則，亦無需執行審計程序。因此，本公司根據第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定，編製或披露該等收購事項的目標的經審核財務資料，不具可行性且會構成不必要的負擔。

此外，鑒於該等收購事項不具重大性且預計不會對本集團的業務、財務狀況或運營產生任何重大影響，編製該等收購事項的目標於往績記錄期間的財務資料並將之載入本文件，對本公司而言沒有意義並且會構成不必要的負擔。因此，本公司認為根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條不披露所需資料將不會損害投資者評估本公司的利益。

該等收購事項的替代披露已載入本文件。

本公司在本文件中提供了該等收購事項相關的替代資料。該等資料包括按上市規則第十四章項下的須披露交易而應披露且董事認為重要的資料，包括該等收購事項的原因、確認交易對手及其各自最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士、該等收購事項的目標的主要業務活動、投資金額及持有或擬持有該等收購事項目標的股權。本公司認為，本文件中的建議披露將會為潛在投資者提供必要且充分的資料，以便對本集團的活動或財務狀況及經營業績作出知情評估。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條項下的規定將不會損害投資公眾的利益。為免生疑問，豁免申

請或本文件中並不披露德佑收購事項、經紀品牌投資及家居品牌收購事項的目標的名稱，原因為(i)本公司並未就有關披露取得有關收購事項的目標的同意；(ii)鑒於我們截至最後實際可行日期並未就所有該等收購事項訂立具有法律約束力的協議以及我們所處行業的競爭性質，於本文件中披露相關目標的名稱在商業上屬敏感，並可能損害我們完成該等建議收購事項的能力；及(iii)其可能讓競爭對手預測本集團的業務增長計劃及投資策略。

據董事所深知，各收購事項的交易對手均為獨立第三方，且各交易事項的交易對手均相互獨立。

有關上市時不同投票權受益人所佔經濟利益下限的豁免

第8A.12條規定，「新申請人首次上市時，其不同投票權架構受益人實益擁有其已發行股本相關經濟利益的佔比，合計必須不少於10%」。

第8A.12條的附註進一步規定，「不過，若上述的最低相關經濟利益不足10%而仍涉及巨款金額（例如申請人於首次上市時的預期市值超過800億港元），聯交所也可能在綜合考慮個別公司的其他因素後酌情接受」。

緊隨上市完成後，未計及根據股份激勵計劃可能發行的任何股份，預期不同投票權受益人共同持有本公司約7.5%經濟利益。截至最後實際可行日期，本公司的市值約為156億美元（相當於約1,220億港元），超過第8A.12條的附註規定的800億港元。此外，考慮到本集團的情況，包括(i)根據本公司美國存託股份於最後實際可行日期的收市價計算，不同投票權受益人於上市後將實益持有的約7.5%經濟利益的總市值約為12億美元（相當於約94億港元），(ii)於本公司創始人、永遠的榮譽董事長暨前控股股東（通過Propitious Global）左先生在2021年5月去世之前，本集團乃根據左先生及不同投票權受益人的共同指示運營，(iii)授權委託書安排（左先生去世後於2021年7月生效）的存在允許不同投票權受益人（通過百會合夥）控制Propitious Global於上市後所持額外

23.3%經濟利益應佔的投票權的行使，令投票權受不同投票權受益人控制之股份所代表的經濟利益總額於上市時將超過10%及(iv)不同投票權失效規定，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守第8A.12條的規定，而聯交所亦已授予有關豁免，條件是已於本文件披露上市時不同投票權受益人實益擁有的有關較低經濟利益及授權委託書安排的詳情。

有關自上市日期起六個月內股份發行的豁免

上市規則第10.08條規定，上市發行人證券首次開始在聯交所買賣日期起計的六個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人的股本證券的證券，也不得就該發行訂立任何協議（不論有關發行股份或證券會否在開始買賣日期起計六個月內完成），上市規則所列示的特別情況則除外。

本公司已在紐交所上市超過12個月。本公司將不會根據介紹上市籌集任何新資金，因此股東不會因介紹上市而使其於本公司的權益受到任何稀釋。然而，擁有以進一步發行新股方式籌集資金或把握適當機遇以股份代價作出進一步收購的靈活性對本公司而言至關重要。此外，本公司認為本公司發行任何新股將加強股東基礎及增加股份的流通性。倘本公司因上市規則第10.08條之限制而無法為其業務發展或擴張籌集資金，現有股東及準投資者的利益將受到損害。

因此，本公司已申請且聯交所已授予關於嚴格遵守上市規則第10.08條規定的豁免，條件是：

- (i). 進一步發行任何新A類普通股均須(i)根據一般授權或(ii)根據上市規則第13.36條規定須經股東批准方可進行，發行或可能發行的A類普通股總數不得超過於上市日期已發行A類普通股總數的20%；
- (ii). 於上市日期起計12個月內根據上市規則第10.07(1)條發行任何股份後，任何新A類普通股發行將不會導致控股股東因所持股份遭稀釋而終止作為本公司的控股股東；
- (iii). 於上市日期後六個月內任何發行完成後，控股股東於本公司的總投票權不低於43.6%（基於不同投票權投票）；及

- (iv). 本公司於自上市日期起首六個月內發行任何A類普通股或可換股證券，目的必須是：(a)籌集現金用作特別收購有助本集團運營增長的資產或業務，或悉數或部分結算該收購的對價；或(b)根據本文件所披露的股東核准的一般授權而增發A類普通股。

僅供說明，假設最多發行於上市日期已發行A類普通股總數的20%，則預計控股股東將於緊隨有關發行完成後控制本公司總投票權的約43.6%（基於不同投票權投票）。

有關股東週年大會的豁免

上市規則第13.46(2)(b)條規定，海外發行人須於財政年度或年度財務報表有關的會計參考期間結束後六個月內，於股東週年大會上向股東提交年度財務報表。上市規則第13.46(2)(b)條註釋2規定，發行人如在香港以外地區擁有重大權益，可申請將六個月的期限延長。

此外，上市規則附錄三第14(1)段規定，發行人須於各財政年度舉行一次股東大會作為其股東週年大會，且該規則之附註進一步規定，一般而言，發行人須於其財政年度結束後六個月內舉行股東週年大會。

本公司在開曼群島註冊成立，並已在紐交所上市超過12個月。本公司擬以介紹方式將其A類普通股在聯交所上市，因此本公司為在香港境外擁有重大權益的發行人。根據本公司的上市計劃及上述規則，本公司須於香港上市後不遲於2022年6月30日召開第一次股東週年大會（「**第一次股東週年大會**」）。

本公司已申請且聯交所已基於下列理由及條件授予關於嚴格遵守上市規則第13.46(2)(b)條及附錄三第14(1)段規定的豁免。

遵守上市規則第13.46(2)(b)條及附錄三第14(1)段的挑戰和困難

第一次股東週年大會將是本公司在上市後首次召開的股東週年大會，也是本公司首次需要接待不同地區的股東。本公司過往並無在美國及香港舉行任何股東大會。

作為一家在美國和香港雙重主要上市的公司，召開本公司第一次股東週年大會的程序需要各方之間的全球協調，其中包括本公司的主要和香港股份過戶登記處、美國存託股份存託銀行和香港中央結算有限公司。該程序將要求本公司在其美國存託股份存託銀行和香港股份過戶登記處的幫助下，收集所有證券持有人的郵寄資料，準備和打印通知和代表委任表格，並將打印副本郵寄給證券持有人和美國存託股份持有人，並收集彼等的投票卡。這將需要本公司和組織相關方進行更長時間的準備，包括遵守美國和香港的各種時間規定。

由於這將是本公司美國及香港股東於上市後首次召開股東大會，本公司亦須於本公司與所涉及的各方所討論的新問題時考慮更多的時間、人力和成本消耗。倘根據上市規則第13.46(2)(b)條及附錄三第14(1)段規定指定期間召開股東週年大會，本公司將面臨巨大的困難。

沒有可供股東和投資者獲取的其他重大資料

本公司的上市文件將於2022年5月在聯交所網站刊發，其中將載列本公司截至2021年12月31日止年度的經審核財務資料以及上市規則規定的其他資料。因此，在2022年5月刊發上市文件後，本公司最早將於2022年5月向其股東提供上市規則第13.46(2)(b)條規定的所有資料。

因此，根據上市規則第13.46(2)(b)條的規定，在財政年度結束後的六個月內（即2022年6月30日或之前），在第一次股東週年大會上提交截至2021年12月31日止財政年度的年度賬目，不會向股東及潛在投資者提供本公司上市文件並無載有的其他重大資料。

鑒於上市規則第13.46(2)條規定的所有資料均須載入將提供予本公司現有股東及潛在投資者的本公司上市文件，本公司股東不會因本公司未在截至2021年12月31日止財政年度結束後六個月內的股東週年大會上提交其年度財務賬目而受到不公平的損害。

遵守相關法律、法規和細則

為免生疑問，不按上市規則第13.46(2)(b)條及附錄三第14(1)段規定的方式召開股東週年大會，不構成違反本公司現行有效的章程文件、公司註冊地的法律法規或其他監管規定。

紐交所上市公司手冊第302條要求，將普通股或有投票權優先股及其等價物上市的各公司須於每個財政年度為該等證券的持有人召開股東週年大會。本公司作為外國私人發行人可能會依賴本國慣例代替紐交所有關股東週年大會的會議要求。

本公司的開曼群島法律顧問確認：(a)開曼公司法並無要求本公司須遵循或遵守上市規則規定，即須於2022年6月30日之前舉行第一次股東週年大會向股東提交截至2021年12月31日止財政年度的年度財務報表；及(b)本公司不會於2022年6月30日之前召開第一次股東週年大會一舉，將不會違反適用於本公司且現時於開曼群島生效的任何法律、公開規則或法規以及細則。

基於上文所述，本公司確認，經諮詢其法律顧問，本公司於2022年6月30日之前不舉行股東週年大會，不會違反紐交所規則、美國證券法、開曼群島法律或細則項下之相關規定。

本公司預計不遲於2022年11月30日召開2021年第一次股東週年大會並於該股東週年大會上呈列截至2021年12月31日止年度的財務報表。為完整起見，本公司預計將於2022年股東週年大會開始的財政年度結束後六個月內召開股東週年大會。

董事責任聲明

本文件載有遵照香港法例第571V章證券及期貨（在證券市場上市）規則及香港上市規則提供有關我們資料的詳情，董事對本文件共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件所載資料於所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實致使本文件或其所載任何陳述具誤導成份。

業務性質不變

我們無意於緊隨介紹上市後改變業務性質。

開始買賣我們的A類普通股

我們預計我們的A類普通股將於2022年5月11日（星期三）在香港聯交所開始買賣。A類普通股將以每手100股A類普通股進行買賣。我們的A類普通股的股份代號將為2423。

A類普通股將合資格獲納入中央結算系統

倘香港聯交所批准A類普通股上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，A類普通股將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個結算日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統的活動均須根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見以了解交收安排的詳情，原因為該等安排或會影響他們的權利及權益。我們已作出一切必要安排，使A類普通股納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

若您對認購、購買、持有或出售或交易我們的A類普通股或美國存託股份或行使上述證券所附帶的任何權利所涉及的稅務影響有任何疑問，應諮詢您的專業顧問。謹此強調，本公司、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與

介紹上市的任何其他人士概不對認購、購買、持有或出售或交易我們的A類普通股或美國存託股份或行使上述證券所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由我們於開曼群島的股份過戶登記總處存置，而我們的香港股東名冊分冊將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。

交易我們於香港股東名冊登記的A類普通股將須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓我們的A類普通股的對價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.13%徵收。換言之，我們的A類普通股買賣交易目前一般須繳納合共0.26%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如有需要)須繳納固定印花稅5.00港元。

為方便在紐交所與香港聯交所之間進行美國存託股份與普通股的轉換及交易，我們亦有意將部分已發行普通股自開曼股東名冊移往香港股東名冊。就香港法例而言，目前無法確定美國存託股份的交易或轉換，是否構成涉及其所對應的香港登記普通股的買賣而須繳付香港印花稅。我們建議投資者就此事項諮詢自身的稅務顧問。

上市

我們已申請將我們的A類普通股按照第七章(股本證券)及第八A章(不同投票權)以介紹上市方式於主板上市。

我們已向上市委員會申請批准我們已發行的A類普通股、根據股份激勵計劃將予發行的A類普通股(包括因根據股份激勵計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使以及任何受限制股份及受限制股份單位獲歸屬而將予發行的A類普通股)以及於介紹上市完成後將轉換的或可能由B類普通股轉換而來的A類普通股上市及買賣。

我們的美國存託股份目前於紐交所上市及買賣。除此之外，我們的股份或借貸資本的任何部分，均未於任何其他證券交易所上市或買賣，且當前並未尋求且不擬尋求任何該等上市或上市批准。部分股份將在香港證券登記處登記，以便於香港聯交所買賣。

股份認購、購買及過戶登記

本公司的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited於開曼群島存置，而持有於香港聯交所上市的A類普通股的股東名冊將由我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。

美國存託股份擁有權

美國存託股份擁有人可通過登記於其名下的美國存託憑證(作為憑證式美國存託股份的證明)的方式，通過經紀或保管戶口，或通過存託銀行以其名義建立的反映無憑證美國存託股份直接登記於存託銀行賬簿的賬戶(通常稱為「直接登記系統」或DRS)，持有其美國存託股份。直接登記系統反映存託銀行對美國存託股份擁有權的無證書登記。根據直接登記系統，美國存託股份的擁有權以存託銀行定期向美國存託股份持有人發出的結單作為確認。直接登記系統包括存託銀行與存管信託公司之間的自動過戶安排。假若美國存託股份擁有人決定通過其經紀或保管戶口持有其美國存託股份，則必須依賴經紀商或銀行的辦理程序以確立其美國存託股份擁有人權利。銀行及經紀商一般通過存管信託公司等結算及交收系統持有證券。所有通過存管信託公司持有的美國存託股份均以存管信託公司的代名人義登記。

A類普通股在香港的交易及交收

A類普通股將以每手100股A類普通股的數目在香港聯交所交易。在香港聯交所買賣我們的A類普通股將以港元進行。

在香港聯交所交易A類普通股的交易成本包括：

- 買賣雙方均須分別繳納交易對價0.005%的香港聯交所交易費；
- 買賣雙方均須分別繳納交易對價0.0027%的香港證監會交易徵費；
- 買賣雙方均須分別繳納交易對價0.00015%的財務匯報局交易徵費；
- 每筆買賣交易0.50港元的交易附加費。經紀商可酌情決定是否將交易附加費轉嫁予投資者；

- 賣方支付的每份過戶單(如適用)5.00港元的過戶印花稅；
- 交易價值總計0.26%的從價印花稅，買賣雙方各自支付0.13%；
- 股票交收費，現時為交易總額的0.002%，每項交易對各方分別徵收的最低及最高收費分別為2.00港元及100.00港元；
- 與經紀商自由協商釐定的經紀佣金(不包括首次公開發售交易的經紀佣金，現時定為認購或購買價的1%，由認購或購買證券者支付)；及
- 香港證券登記處將根據服務速度就普通股從一名登記持有人到另一名登記持有人的每次轉讓、每張股票的註銷或發放，收取2.50港元至20港元(或香港上市規則不時允許的更高費用)，以及香港採用的股份轉讓表格所列明的任何適用費用。

投資者在香港聯交所進行交易必須直接由經紀商或通過託管商辦理交收。如果投資者已將A類普通股寄存於其於中央結算系統維持的指定中央結算系統參與者股份戶口內，則交收將根據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》於中央結算系統進行。對於持有實物股票的投資者，交收憑證及經適當簽署的過戶轉讓表格必須於交收日期前交予其經紀商或託管商。

在香港交易的A類普通股與美國存託股份之間的轉換

就介紹上市而言，我們已在香港建立股東名冊分冊(香港股東名冊)，將由我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置。我們的股東名冊總冊(開曼股東名冊)將繼續由我們在開曼群島的股份過戶登記總處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited存置。

如下文所進一步詳述，登記於香港證券登記處的A類普通股持有人將能夠寄存其A類普通股以交付美國存託股份，並交回其美國存託股份進行註銷及交付A類普通股。為方便將A類普通股寄存於存託人以交付在紐交所買賣的美國存託股份，並向存託人

交回美國存託股份以註銷及交付在香港聯交所買賣的A類普通股，我們有意將美國存託股份代表的所有A類普通股自於開曼群島存置的股東名冊移往香港股東名冊。

我們的美國存託股份

我們的美國存託股份目前於紐交所交易。我們的美國存託股份在紐交所的交易以美元進行。

美國存託股份可通過以下方式持有：

- 以直接方式，將憑證式美國存託股份（或美國存託憑證）登記於持有人名下持有，或在直接註冊系統中持有，存託人據此可登記非憑證式美國存託股份的所有權，此等所有權以存託人向相關美國存託股份持有人定期簽發的報表為憑據；或
- 以間接方式，通過持有人的經紀商或其他金融機構。

我們美國存託股份的存託人為紐約梅隆銀行，其總辦事處位於240 Greenwich Street, New York, New York 10286。

將在香港交易的A類普通股轉換為美國存託股份

持有人持有在香港登記的A類普通股，並有意將其轉換為於紐交所交易的美國存託股份，必須將A類普通股寄存或由其經紀商將A類普通股寄存於存託人的香港託管商香港上海滙豐銀行有限公司（託管商），以換取美國存託股份。

寄存在香港交易的A類普通股以交付美國存託股份涉及以下步驟：

- 若A類普通股已寄存於中央結算系統，持有人須按照中央結算系統的轉移程序將A類普通股轉移至託管商於中央結算系統的存託人賬戶，並經其經紀商向託管商提交並交付已填妥並簽署的轉讓表格。
- 若A類普通股並未存入中央結算系統，持有人須首先安排將其A類普通股寄存於中央結算系統，以將A類普通股交付至託管商於中央結算系統的存託人賬戶，隨後向託管商提交並交付已填妥並簽署的轉讓表格。

- 在支付有關費用及開支，以及支付任何稅項或收費（例如印花稅或股份轉讓稅項或費用（如適用））後，及在所有情況下均遵守存託協議條款時，存託人將按照持有人所指定名稱向其發行相應數目美國存託股份，並向持有人或其經紀商所指定人士指明的存管信託公司賬戶交付美國存託股份。

對於寄存在中央結算系統的A類普通股，在正常情況下，倘持有人已獲得及時完整的指示，則上述步驟一般需時兩個營業日。對於在中央結算系統以外以實物形式持有的A類普通股，上述步驟可能需時14個營業日或更長時間才能完成。臨時延誤有可能發生。例如，存託人可能不時暫停辦理美國存託股份發行的過戶登記。持有人在股份轉換為美國存託股份手續完成前將不能交易美國存託股份。

有關美國存託股份的發行，存託憑證可能須交予存託人。您在存託A類普通股之前應與存託人或其託管商核查，以釐清是否需要存託憑證。

將美國存託股份轉換為在香港交易的A類普通股

持有人持有美國存託股份，並有意將其美國存託股份轉換為在香港聯交所交易的A類普通股，必須將其持有的美國存託股份註銷，從我們的美國存託股份計劃提取A類普通股，促使其經紀商或其他金融機構在香港聯交所交易該等A類普通股。

通過經紀商間接持有美國存託股份的持有人，應遵照經紀商的程序，並指示經紀商安排註銷美國存託股份，並將相應A類普通股從存託人於託管商在中央結算系統的賬戶轉移至投資者的香港股份賬戶。

直接持有美國存託股份的持有人，必須採取以下步驟：

- 持有美國存託股份的持有人自我們的美國存託股份計劃提取A類普通股時，可在存託人辦事處提交該等美國存託股份（及適用的美國存託憑證，如果美國存託股份以憑證形式持有），並向存託人發出註銷該等美國存託股份的指示。
- 在支付或扣除有關費用及開支，以及支付任何稅項或收費（例如印花稅或股份轉讓稅項或費用（如適用））後，及在所有情況下均遵守存託協議條款時，存託人將註銷適用的美國存託股份及指示託管商向持有人指定的中央結算系統賬戶交付已註銷的美國存託股份代表的A類普通股。

- 倘持有人欲收取不存入中央結算系統的A類普通股，則首先須於中央結算系統內收取普通股，然後安排從中央結算系統提取。投資者其後可獲取由香港中央結算(代理人)有限公司(作為轉讓方)簽署的轉讓表格，並於香港證券登記處以其名義登記A類普通股。

對於將在中央結算系統收取的A類普通股，在正常情況下，倘持有人已獲得及時完整的指示，上述步驟一般需時兩個營業日。對於在中央結算系統以外以實物形式收取的A類普通股，上述步驟可能需時14個營業日或更長時間才能完成。持有人在美國存託股份轉換為股份手續完成前將不能在香港聯交所交易A類普通股。

臨時延誤有可能發生。例如，存託人可能不時暫停辦理美國存託股份註銷的過戶登記。

存託規定

於存託人發出美國存託股份或批准提取A類普通股前，存託人可能會要求：

- 出示令其信納的身份證明文件、證明簽署真偽的文件或其他其認為必要的資料；及
- 遵守其不時設立並與存託協議一致的程序，包括但不限於填寫及呈交轉讓文件。

於存託人或香港證券登記處暫停辦理過戶登記時或存託人或我們認為恰當的任何時間，或違反任何適用法律或存託人的政策或程序時，存託人一般可拒絕交付或轉讓美國存託股份或辦理其發行、過戶及註銷登記。

要求過戶的投資者，將承擔為根據我們的美國存託股份計劃提取或存入A類普通股而轉讓A類普通股的一切所涉成本。A類普通股持有人及美國存託股份持有人尤須注意，香港證券登記處將就每次A類普通股從一名登記擁有人名下轉至另一名人士名下以及每份由其註銷或發出的股票，視乎服務的速度而定，收取2.50港元至20港元的費用(或香港上市規則不時許可的更高費用)以及香港使用的股份轉讓表格所列明的任何相關費用。此外，在向我們的美國存託股份計劃存入或自其中提取A類普通股時，A類普通股持有人及美國存託股份持有人必須為美國存託股份的每次發行及註銷(視乎情況而定)就每100股美國存託股份支付最多5.00美元。

合規顧問

根據香港上市規則第8A.33條，於我們的A類普通股於香港聯交所上市後，我們已委任邁時資本有限公司作為我們的合規顧問。根據香港上市規則第3A.23及第8A.34條，在以下情況下，合規顧問將於我們諮詢時向我們提供建議：

- 在刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 本公司的業務、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；
- 香港聯交所根據香港上市規則第13.10條就我們的A類普通股價格或成交量的異常變動或任何其他事項向本公司進行查詢；
- 不同投票權架構；
- 本公司不同投票權的任何受益人於當中擁有權益的交易；及
- 本公司、其附屬公司及／或股東（作為一個群組）與本公司不同投票權的任何受益人之間存在潛在利益衝突。

合規顧問的任期自上市日期開始。根據上市規則第8A.33條，本公司須長期委聘一名合規顧問。

匯率換算

我們的呈報貨幣為人民幣。本文件包含人民幣金額按特定匯率換算為美元的財務數據，僅為方便讀者。除非另有所述，本文件中人民幣兌換為美元及美元兌換為人民幣按人民幣6.3726元兌1.00美元換算，而美元與港元之間按7.7996港元兌1.00美元進行換算，即美國聯邦儲備局理事會H.10統計數據所載於2021年12月30日的匯率。

概不表示任何人民幣或美元金額已經按或可以按該等匯率或任何其他匯率於該日或任何其他日期兌換為港元。

語言

本文件的英文版與其中文譯本之間如有任何歧義，除另有指明外，概以本文件的英文版為準。然而，倘本文件提述於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，則概以中文名稱為準。該等中國實體或企業的中文名稱的英文譯名乃僅供識別。

約整

本文件所載若干金額及百分比數字已作出約整調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並非上列數字的算術總和。

董事及參與介紹上市的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

彭永東	中國 北京市 朝陽區 西大望路59號 4樓1707號	中國
-----	--	----

單一剛	中國 北京市 順義區 裕京花園二期807幢	中國
-----	--------------------------------	----

徐濤	中國 北京市 朝陽區 望京東園 融科橄欖城三期 14號樓5單元3101	中國
----	--	----

徐萬剛	中國 北京市 海淀區 豐秀東路 天閱西山 4號樓2單元2402	中國
-----	--	----

非執行董事

李朝暉	中國 北京市 朝陽區 安慧東里2號院 2號樓1710號	中國
-----	---	----

董事及參與介紹上市的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
陳小紅	中國 北京市 順義區 空港街道 翠竹新村 30號樓1單元1001	美國
朱寒松	中國 北京市 海淀區 北窪路 頤安嘉園20-2-801	中國
武軍	中國 北京市 順義區 龍湖灩澗山 88-1號	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

參與介紹上市的各方

聯席保薦人

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心1期29樓

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

聯席保薦人法律顧問

有關香港及美國法律：

達維香港律師事務所

香港

遮打道3A號

香港會所大廈18樓

有關中國法律：

競天公誠律師事務所

中國

北京市

朝陽區

建國路77號

華貿中心

3號寫字樓34層

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

註冊公眾利益實體核數師

香港

中環

太子大廈22樓

行業顧問

灼識企業管理諮詢(上海)有限公司

中國

上海市

靜安區普濟路88號

靜安國際中心

B座10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

公司資料

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

公司網站

investors.ke.com

(本網站內容不構成本文件的一部分)

聯席公司秘書

趙華夏

中國
北京市
海淀區
創業路2號
東方電子科技大廈(郵編：100086)

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

香港
九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

公司資料

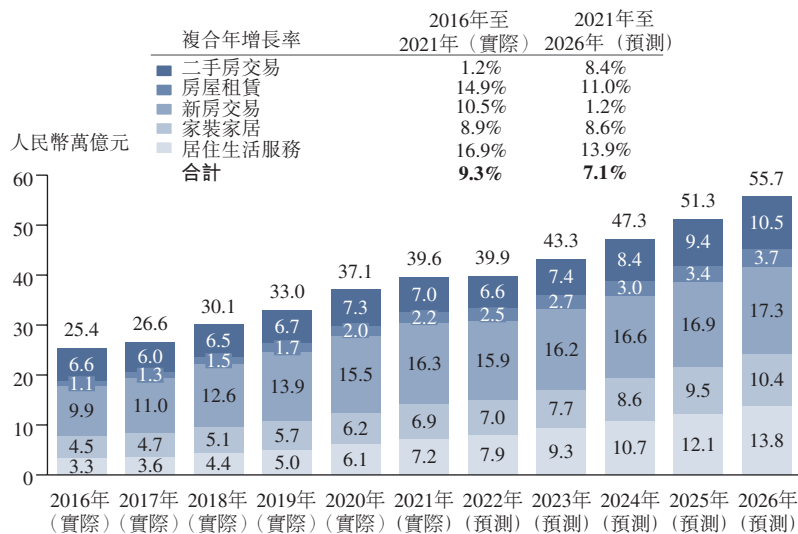
授權代表	徐濤 中國 北京市 朝陽區 望京東園 融科橄欖城三期 14號樓5單元3101
	劉綺華 香港 九龍 觀塘道348號 宏利廣場5樓
審計委員會	陳小紅 (主席) 朱寒松 武軍
薪酬委員會	武軍 (主席) 陳小紅 朱寒松
提名委員會	陳小紅 (主席) 單一剛 朱寒松
企業管治委員會	朱寒松 (主席) 陳小紅 武軍
股份過戶登記總處	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
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

除另有所指外，本節所載資料（包括若干事實、統計數字及數據）摘錄自灼識諮詢受我們所託而編製的市場研究報告以及不同政府官方刊物及其他公開可得資料。我們相信該等來源對有關資料而言屬合適，且我們在摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份。該等資料來自政府官方刊物，並未經本公司、聯席保薦人、我們或彼等各自之任何董事、高級職員或代表或參與上市的任何其他人士（灼識諮詢除外）獨立核實，且並無就其準確性作出任何聲明。

中國規模龐大且不斷拓展的居住行業

中國居住行業的重要性不斷凸顯，涵蓋廣泛的領域，包括二手房交易、房屋租賃、新房交易、家裝家居以及居住生活服務。根據灼識諮詢報告，其市場總體規模從2016年的人民幣25.4萬億元迅速增長至2021年的人民幣39.6萬億元，複合年增長率為9.3%，預計2026年市場總體規模將達人民幣55.7萬億元，2021年至2026年複合年增長率為7.1%。中國的居住行業將繼續擴大到旨在提供「品質居住」的全方位服務，並將繼續作為中國經濟的重要組成部分和中國經濟未來增長的主要驅動力之一。該行業亦提供大量就業機會，服務者通過其專業知識和優質服務，不斷幫助億萬家庭享受更加美好的生活。

2016年（實際）至2026年（預測）中國居住行業的市場規模



資料來源：中國國家統計局、灼識諮詢報告

居住行業將受益於以下多種驅動因素：

- **持續城鎮化和不斷增加的人口流動。**根據灼識諮詢報告，2021年中國城鎮化率達64.7%，預計到2030年將提升至約72.5%，從而帶來1.24億新增城市人口，並由此增加約60億平方米的居住面積和約5,000萬套新增住宅需求。十四五規劃中重申了城鎮化的重要性，其目的是幫助農業轉移人口全面融入城市，並使城市居民享有更高品質的生活。城市群內的周邊城市有望從居住需求外溢效應中受益，而中國城內及城際的人口流動也將帶來居住需求和交易的大幅增長。根據灼識諮詢報告，城市內部流動人口從2010年的4,000萬增長至2021年的1.20億，且預期於2030年將達到1.71億。城市之間流動人口從2010年的4,400萬增加至2021年的8,500萬，且預期於2030年將達到1.09億。預計未來幾年，流動人口將持續增加，從而產生更多居住需求。
- **家庭小型化趨勢。**中國小型家庭的數量正在日益增長。2020年中國家庭戶的平均成員人數為每戶2.6人（2010年為3.1人），預計2030年將減少到2.4人。2010年至2020年，中國家庭戶總人口增加了4.3%，而中國的家庭戶數量由401.9百萬個增加22.9%至494.2百萬個。基於中國龐大的人口基數，家庭數量的增加會帶來大量新的住房需求，尤其是剛性住房需求。
- **對品質生活和服務的需求。**根據灼識諮詢報告，截至2021年12月31日，中國城市地區近16%的存量房建於1990年之前。其中許多建築維護不善或自身存在質量問題。同時，居民可支配收入的快速增長和二胎、三胎政策的實施，將使中國消費者的關注點逐漸轉移到空間更大、居住條件提升和其他居住服務改善的優質居住上。根據灼識諮詢報告和調查，在過去兩年中，中國超過25%的房產交易是為了住房改善，尤其在一線城市，該比例超過40%。對居住品質和居住條件提升的需求預計將繼續推動中國居住行業的增長。

此外，政府推動的長效機制也會助力中國居住行業強勁增長：

- **房地產市場的可持續發展。**2016年以來，中國政府強調「房住不炒」，並在融資、土地供應等領域出台了包括開展房地產稅試點等一系列舉措，以建

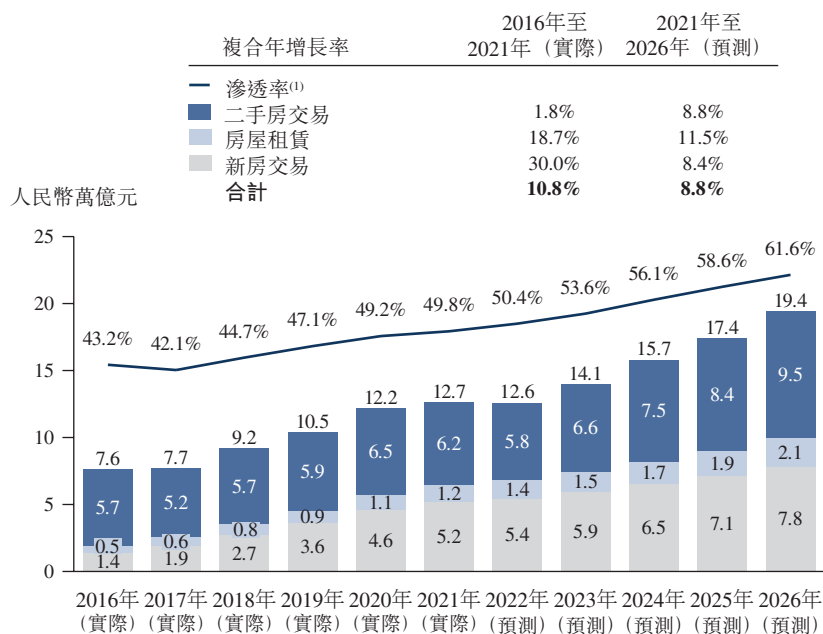
立促進房地產市場健康發展的長效機制，保持房價長期穩定，促進居住需求平穩釋放。

- 鼓勵房屋租賃及居住行業的配套政策。為實現全體人民「住有所居」，中國政府持續鼓勵「租售並舉」，將房屋租賃作為十四五規劃期間的重點工作，並出台了多項針對其他居住服務行業的政策。例如，在2020年10月，中國政府提出改造升級老舊城區，鼓勵家裝家居需求，以及改善城市居民居住條件。

不斷增長的房產交易和服務行業

根據灼識諮詢報告，中國房產交易（包括二手房和新房交易及房屋租賃）的總交易額從2016年的人民幣17.6萬億元增加到2021年的人民幣25.5萬億元，並預計將於2026年達人民幣31.5萬億元。2016年至2021年，按總交易額計算，中國房產交易中經紀服務的滲透率從43.2%增長至49.8%，並預計於2026年進一步提升至61.6%。因此，根據灼識諮詢報告，中國通過經紀服務產生的房產交易總交易額，從2016年的人民幣7.6萬億元增長到2021年的人民幣12.7萬億元，複合年增長率為10.8%，預計2026年將達到人民幣19.4萬億元，複合年增長率為8.8%。

2016年（實際）至2026年（預測）通過經紀服務產生的房產交易總交易額



資料來源：中國國家統計局、灼識諮詢報告

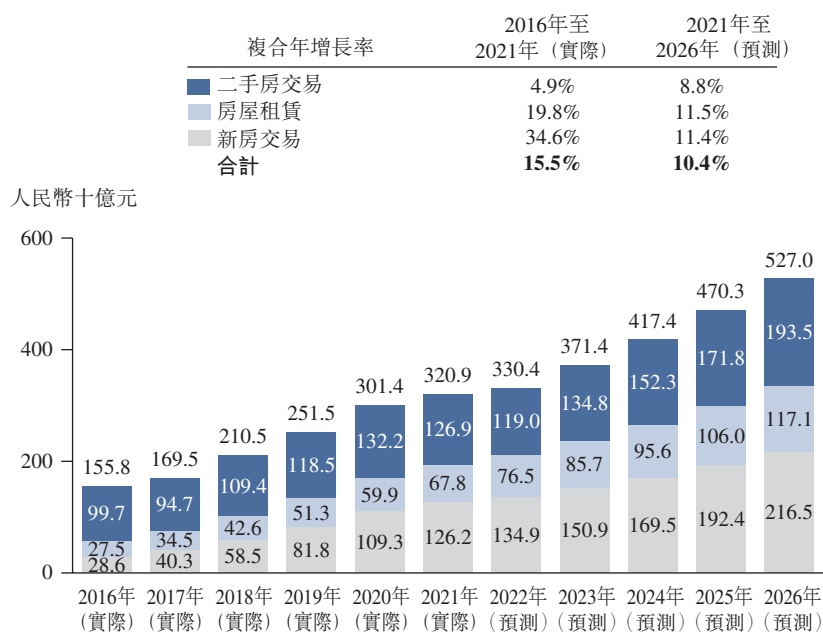
附註：

- (1) 滲透率是指通過經紀服務產生的房產交易總交易額佔中國房產交易總交易額的百分比。

行業概覽

根據灼識諮詢報告，隨著通過經紀服務進行的房產交易的滲透率及總交易額的提高，經紀服務的佣金收入也從2016年的人民幣1,558億元增長到2021年的人民幣3,209億元，複合年增長率為15.5%，預計將於2026年進一步增長至人民幣5,270億元，複合年增長率為10.4%。

2016年（實際）至2026年（預測）中國房產交易經紀服務的佣金收入



資料來源：中國國家統計局、灼識諮詢報告

二手房交易

中國二手房交易在居住行業中的重要性不斷提升。根據灼識諮詢報告，二手房交易總交易額從2016年的人民幣6.6萬億元增加到2020年的人民幣7.3萬億元，並於2021年減少至人民幣7.0萬億元，預計2022年將為人民幣6.6萬億元。伴隨長期健康發展的良好監管趨勢、住房存量不斷增加及換手率不斷上升，預計2026年二手房交易總交易額將回升並達到人民幣10.5萬億元，中國二手房交易總交易額佔住房交易總額的百分比將從2021年的30.1%上升至2026年的37.8%。於2020年，北京、上海及一線城市，二手房交易量佔住房交易總量的百分比分別達到69.9%、66.4%及61.4%。預計在一線城市及主要二線城市，二手房在住房供應總量中將發揮更大的作用。

中國二手房交易行業的擴大，預計將推動通過經紀服務售出的二手房總交易額從2021年的人民幣6.2萬億元增加到2026年的人民幣9.5萬億元。因此，二手房交易經紀服務的主要增長動力包括以下方面：

- *二手房的住房供應增加。*經過20多年的快速發展，截至2021年12月31日，中國住房市場城市地區建築面積累計超過350億平方米。2016年至2021年，中國新房銷售量約為8,200萬套。根據灼識諮詢報告，這些房屋將逐步交付、裝修、出售及購買，從而在未來五年內，為二手房交易增加200至400萬套供應。
- *房屋換手率上升。*根據灼識諮詢報告，中國二手房的平均房屋換手率，即二手房交易量與存量房總數之比，在2021年為1.0%，而在美國約為4.3%。2021年，美國二手房交易量及新房交易量分別佔總存量的4.3%及0.5%，而中國則分別為1.0%及3.4%。中美兩國當前行業統計數據的差異，意味著中國的換手率未來增長潛力巨大。
- *經紀服務的滲透率高。*由於業務的複雜性，經紀服務在中國二手房交易行業的滲透率保持在高位，預計將從2021年的88.7%上升至2026年的90.0%。隨著市場供需趨於平衡，平均銷售週期延長，二手房買賣雙方越來越依賴經紀服務者的撮合、交涉及其他能力。

預計中國二手房交易的總佣金收入將從2021年的人民幣1,269億元增加至2026年的人民幣1,935億元。在中國，佣金通常由買房人支付，而現在越來越多的賣房人願意為經紀服務付費。根據灼識諮詢報告，中國的佣金率介於交易總額的1.0%至3.0%，且預計長期保持穩定。

房屋租賃

中國的房屋租賃正成為房產交易和服務行業的核心支柱。根據灼識諮詢報告，2021年房屋租賃總交易額為人民幣2.2萬億元，預計將於2026年進一步增加至人民幣3.7萬億元。

預計通過經紀服務進行的房屋租賃總交易額將從2021年的人民幣1.2萬億元增加到2026年的人民幣2.1萬億元。房屋租賃經紀服務的主要增長動力包括以下方面：

- *租房人口及租賃需求增加*。隨著房屋租賃的市場需求持續擴大，尤其是一線城市有大量流動人口湧入，預計租房人口將於2026年達到約2.5億人。根據灼識諮詢報告，2021年中國租房人口佔比約為13.9%，而美國超過30%，預計到2026年中國租房人口比例將上升至17.3%。隨著遷移模式由臨時遷移轉變為長期居住，對房屋租賃及更好生活條件的需求將持續上升。
- *供應增加*。在供給側，租賃供應長期短缺。在中國政府租售並舉的舉措下，預計房屋租賃行業將經歷結構改善，供應將有所增加，以更好地迎合租房人口的需求。
- *房屋租賃市場對專業經紀服務的需求*。由於出租物業在位置、維護及質量方面差異很大，且業主及租戶通常有特定的需求，房屋租賃需要專業的經紀服務來精準匹配租戶及業主。根據灼識諮詢報告，按總交易額計算，2021年中國約有55.7%的房屋租賃乃通過經紀服務者進行，預計到2026年這一比例將達到57.5%。

預計房屋租賃的總佣金收入將從2021年的人民幣678億元增加到2026年的人民幣1,171億元。中國房屋租賃的佣金率通常介於半個月至一個月的租金。

新房交易

根據灼識諮詢報告，經過多年的顯著增長，新房交易的總交易額已從2016年的人民幣9.9萬億元增長到2021年的人民幣16.3萬億元，預計將以1.2%的複合年增長率溫和增長至2026年的人民幣17.3萬億元。長期來看，中國新房交易將穩定溫和增長，以滿足家庭總數量增長、住房改善需求、二胎三胎政策實施，以及大城市及重點城區的人口淨流入帶動的住房需求。

預計通過經紀服務產生的新房交易總交易額將從2021年的人民幣5.2萬億元增長到2026年的人民幣7.8萬億元，此乃主要由經紀服務滲透率提高所驅動。在中國，新房交易經紀服務的滲透率從2016年的14.5%上升至2021年的32.1%，預計將於2026年達45.0%。該滲透率上升的主要動力包括以下方面：

- *新房項目位置偏遠，難以吸引市中心的目標客戶。*房地產開發商更傾向於聘請經紀服務者，因為其擁有廣泛的網絡覆蓋、精準的客戶推薦及有效的客戶轉化。
- *開發商對改善交易去化率和現金回籠週期的需求提升。*根據灼識諮詢報告，包括大型國企在內的房地產開發商對外部銷售渠道的需求持續增加，新房交易經紀服務的滲透率有望提升。
- *經紀人在新房交易中的價值在均衡市場中更加突出。*長期來看，隨著住房市場保持穩定供需平衡，擁有廣泛客戶覆蓋、深入市場洞察力及專業銷售渠道的經紀品牌及門店將變得越來越重要。

由於經紀服務在新房交易中發揮更重要的作用，中國新房交易中經紀服務的平均佣金率亦從2016年的約2.0%上升至2021年的2.4%，預計2026年將達2.8%。根據灼識諮詢報告，2021年中國新房交易經紀服務產生的總佣金收入達人民幣1,262億元，預計2026年將進一步增加到人民幣2,165億元。

中國房產交易和服務行業面臨的主要挑戰

儘管中國的房產交易和服務行業發展迅速，潛力巨大，但仍面臨一些挑戰，包括：

- *行業缺乏基礎設施。*中國的房產交易和服務行業的基礎設施有待完善，導致出現房產及價格信息不準確、重複或虛假房源。在普遍缺乏信任的情況下，消費者經常在一次房產交易中聘請多個經紀人，而這可能極大地妨礙交易效率。
- *經紀人之間缺乏合作機制。*中國的房產交易和服務行業高度分散。根據灼識諮詢報告，截至2020年12月31日，中國約有200萬名經紀人，超過25萬家經紀門店，他們經常在房源和客戶資源方面展開激烈的競爭。若沒有有

效的機制使經紀人根據各自角色得到適當的激勵，經紀人的合作意願就會降低，進而影響整體效率和服務質量。

- *缺乏經驗豐富的經紀服務者。*由於市場高度分散、競爭激烈，中國經紀人成交效率低，導致其平均收入較低、收入不穩定且離職率較高。根據灼識諮詢報告，2020年中國經紀人行業經驗的中位數不到2年，而美國的經紀人約為8年；中國只有不到20%的經紀人擁有本科或以上學歷，而美國的這一比例為51%。缺乏經驗、相關培訓和指導導致行業中經紀服務質量參差不齊。

為穩定及支持房地產市場長期健康發展，中國政府近期已採取措施加強監管，出台一系列國家及地方政策，以在規管投機性住房投資的同時實現供需動態平衡。這些政策涵蓋多個方面，包括購房、抵押、房價、土地拍賣、首付、非理性降價、房地產開發商融資以及房地產稅試點改革方案等方面的法規。

政策收緊導致房地產市場出現短期低迷，原因為這些政策不僅導致消費者購房需求下降，而且阻礙部分房地產開發商籌集其所需資金。自2021年第三季度起，二手房交易及新房交易的成交量及平均售價均有所下降。根據灼識諮詢報告，二手房交易的總交易額於2021年第三及第四季度同比分別下降42%及43%，而新房交易的總交易額同比分別下降15%及20%。因此，房產交易和服務行業亦受到很大影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面。」。

從2021年第四季度開始，中國政府不斷出台整改政策，旨在滿足消費者的合理需求，促進房地產市場的健康發展。支持性政策囊括放寬對住房交易的限制、改善信貸環境及調整開發商預售所得款項的控制措施，其將釋放被抑制的需求，促進市場穩定復甦。長期來看，在客戶對美好居住的強烈需求和日益完善的監管環境的推動下，房地產市場和房產交易和服務行業將保持健康及穩健發展。

極具潛力的其他居住服務行業

其他居住服務涵蓋與居住和生活相關的多種服務，包括家裝家居和居住生活服務，如房屋維修保養、智慧社區、社區關懷、物業管理、搬家和洗衣服務等。中國房產交易的增長以及對品質生活需求的不斷提升，為其他居住服務提供了重要機遇。根據灼識諮詢報告，中國其他居住服務行業規模在2021年約為人民幣14.1萬億元，預計於2026年增長至約人民幣24.2萬億元。

家裝家居

根據灼識諮詢報告，2021年家裝家居行業規模為人民幣6.9萬億元，預計於2026年增長至人民幣10.4萬億元，原因如下。

- 對品質生活的需求及消費結構升級，將衍生出更多對家裝家居的需求，服務及產品品質的提升亦將提高客戶於家裝服務的平均支出。
- 此外，由於房屋裝修後的使用週期為10到15年，因此在2005年至2010年間銷售的4,000萬套新房大部分需要二次裝修，由此產生對二手房裝修服務的巨大需求。此外，根據灼識諮詢報告，預計2021年至2026年將銷售的二手房將達約2,500萬套。中國二手房交易量的增長將推動對家裝家居的需求。

居住生活服務

前述定義的居住生活服務行業正成為居住行業的核心組成部分之一，與房產交易、房屋租賃及家裝家居等其他領域有密切聯繫。這類服務的服務質量高度依賴服務者水平，且這類服務貼近消費者的日常生活，通常是可重複發生的服務，易於提升消費者黏性。

根據灼識諮詢報告，2021年居住生活服務行業規模已達人民幣7.2萬億元，預計到2026年增長至人民幣13.8萬億元。隨著居民對品質生活需求的提升，居住生活服務行業將持續發展，服務範圍將不斷擴大，服務質量也會不斷提升。此外，由於經紀門店和經紀人與當地居民有高頻的日常聯繫，其有機會推薦更廣泛的產品和居住生活服務。

中國其他居住服務行業面臨的主要挑戰

雖然市場規模龐大，但中國其他居住服務行業高度分散。例如，根據灼識諮詢報告，截至2021年12月31日，中國家裝家居行業的市場參與者超過100,000家，而2021年前五大參與者的累計市場佔有率不足5%。如今家裝家居行業已經出現部分區域表現強勁的優秀參與者，但其難以進一步擴張並形成全國性業務佈局。

中國其他居住服務行業面臨的主要挑戰主要包括：

- *個性化需求使行業難以規模化。* 其他居住服務行業若干服務（例如家裝家居）的客戶通常有個性化需求，而標準化產品及服務無法滿足該等需求。因此，服務者難以擴大規模並形成全國性業務佈局。
- *缺乏術業專精的產業服務者。* 其他居住服務通常為勞動密集型服務，但行業缺乏人才培訓及培養機制，導致人才流失率高，服務質量不穩定。
- *獲客成本高。* 其他居住服務行業的服務者一般缺乏高效及有效的獲客方式，而客戶在作出購買決定時亦往往重視線下體驗。因此，其他居住服務行業的獲客成本高。
- *運營效率低。* 例如，家裝家居過程漫長且複雜，需要各類專業工種和大量供應商之間的協調合作。因此難以提升效率並保證交付質量穩定。

行業趨勢和機遇

中國居住行業呈現以下趨勢和機遇：

- *家庭對「美好居住」的需求不斷增長。* 在相對穩定的房價及有利的人口趨勢背景下，消費者正從「買到房」轉向「住得好」，這刺激了對其他居住服務（如家裝家居）的需求。該等行為轉變模糊了居住行業各組成部分的界限，創造了向由消費帶動的經常性類似業務拓展的機會。

- *服務者的職能更突出*。居住服務非標準化及複雜化的交付使得專業的服務者不可或缺。此外，由於可支配收入增加，消費者對交互及服務有新的期望。因此，服務者不斷在各方面尋求賦能，以在社區中承擔更大的職能和作用，從而提高職業滿意度。
- *傾向於一體化解決方案*。傳統的居住服務由大量獨立的專業行業參與者提供，導致標準參差不齊、質量不穩定和客戶體驗不理想。憑藉調動資源及創建一站式服務的能力，一體化平台將能更好地解決行業痛點，吸引更多參與者，產生強大的網絡效應。
- *技術的應用日益增加*。居住行業正在步入向數字化轉型的時代，特別是在SaaS、虛擬現實及物聯網(IoT)領域，新的用例重塑繁重且低效的線下工作流程。不斷開發有針對性的以用戶為中心的創新將進一步提高運營效率、支持規模化增長並釋放變現潛力。

中國居住行業的競爭格局

中國居住行業涉及具有不同商業模式的市場參與者。這些市場參與者(包括經紀服務者及其他居住行業的服務者)由線上參與者、線下參與者及線上線下一體化平台組成。

根據灼識諮詢報告，2021年中國居住行業中前五名公司的總交易額佔比約為14.6%，其中本公司以9.7%的市場份額排名第一。

下表載列2021年居住服務領域總交易額排名前五的公司及各自的收入、經紀門店數量和經紀人數。

市場參與者	上市狀態	居住領域總交易額		經紀	
		及各自的市場份額 (人民幣十億元, %)	居住領域收入 (人民幣十億元)	門店數量 (千家)	經紀人數 (千名)
本公司	已上市	3,853.5 (9.7%)	80.8	>45 ⁽⁵⁾	>406 ⁽⁶⁾
公司A ⁽¹⁾	未上市	558.0 (1.4%)	6.6	<2	<40
公司B ⁽²⁾	已上市	504.6 (1.3%)	5.9	<1	<20
公司C ⁽³⁾	已上市	430.0 (1.1%)	10.9	4.6	50
公司D ⁽⁴⁾	已上市	415.8 (1.1%)	7.9	10	30

資料來源：灼識諮詢報告

行業概覽

附註：

- (1) 公司A在住宅物業和商業物業領域提供房地產經紀服務。其於1978年在香港成立，1992年進入中國內地市場。
- (2) 公司B是新房和存量房交易領域的領先房地產經紀商。其成立於1995年，總部位於廣東省，在香港聯交所上市。
- (3) 公司C提供房地產代理及經紀服務以及公寓租賃服務。其成立於2000年，在深圳證券交易所上市。
- (4) 公司D服務範圍廣泛，包括新房代理服務、房地產經紀服務、數字化營銷服務及房地產大數據應用服務。成立於2000年，總部位於上海，在香港聯交所上市。
- (5) 指「活躍門店」。
- (6) 指「活躍經紀人」。

部分由於業務流程漫長而複雜，中國的家裝家居行業涉及眾多不同的參與者，例如裝修承包商、材料及傢具製造商、家居購物中心運營商及線上平台。根據灼識諮詢報告，中國的家裝家居行業高度分散，截至2021年12月31日，市場參與者超過100,000家，而2021年前五大參與者的累計市場佔有率不足5%。隨著客戶對提升生活品質需求的日益增加，預期對家裝家居服務的需求及對該等服務質量及便利性的期望將持續攀升。因此，預期能夠提供優質一站式服務的領先市場參與者將獲得市場份額。

下表載列2021年家裝家居總交易額排名前五的公司。

市場參與者	上市狀態	家裝家居總交易額及 各自市場份額 (人民幣十億元，%)
公司E ⁽¹⁾	已上市	137.1 (2.0%)
公司F ⁽²⁾	已上市	104.0 (1.5%)
公司G ⁽³⁾	已上市	47.2 (0.7%)
公司H ⁽⁴⁾	已上市	20.1 (0.3%)
公司I ⁽⁵⁾	未上市	20.0 (0.3%)

資料來源：灼識諮詢報告

附註：

- (1) 公司E是於1992年成立的家裝及傢具購物中心運營商。其總部位於上海，並於香港聯交所及上海證券交易所上市。
- (2) 公司F涵蓋業務範圍廣泛，包括家居裝潢、家居建築材料銷售及其他服務。其於1999年成立，總部位於北京，並於上海證券交易所上市。
- (3) 公司G是中國領先電子商務平台。其於1999年成立，總部位於浙江省，並於紐約證券交易所及香港聯交所上市。此處的總交易額指平台上家裝產品及服務產生的總交易額。
- (4) 公司H為廣東省領先定制櫥櫃製造商，為業主及住宅項目提供各種櫥櫃。其於1994年成立，並於上海證券交易所上市。
- (5) 公司I涵蓋範圍廣泛的家居裝潢服務，例如設計、製造及分銷門店。其於1988年成立，總部位於上海。

進入壁壘和關鍵制勝因素

中國居住行業的進入壁壘和關鍵制勝因素包括：

- *服務者的規模及質量*。服務者是中國居住行業的基礎，是進入當地社區的線下觸點。廣泛的服務者網絡及有效且高效的協作機制使平台能夠與消費者和其他行業參與者（如房地產開發商和其他居住服務者）保持密切關係。
- *技術基礎設施和能力*。缺乏真房源數據庫等全行業基礎設施是一項根本挑戰，而大規模的真房源數據庫只能通過具有強大線下影響力和全面房產信息的平台來實現。此外，平台先進的技術和信息分析能力亦使平台參與者能夠提高效率及擴展業務，從而亦能提升平台的客戶體驗。
- *品牌認知度和客戶體驗*。鑒於房產交易價格高，品牌認知度是消費者選擇經紀服務者的重要因素之一。卓越的客戶體驗可以增加信任、口碑效應和交叉銷售能力，這對於擴大客戶基礎至關重要。平台上更多的消費者進一步提升了平台對服務者和其他行業參與者的價值。

- *科學管理*。隨著中國居住行業的發展及擴展，科學管理對管理眾多多元化服務者、整個運營流程及供應鏈至關重要。

資料來源

我們已委託獨立市場研究諮詢公司灼識企業管理諮詢(上海)有限公司，一家主要從事提供市場研究諮詢服務的公司，對中國居住行業進行詳盡研究。

我們已將灼識諮詢報告中的若干資料載入本文件，因為董事相信該等資料有助於潛在投資者了解相關市場。灼識諮詢報告的市場研究過程通過詳盡的一級研究和二級研究進行。一級研究包括與領先行業參與者和行業專家討論居住行業現狀。二級研究包括查閱公司報告、獨立研究報告、政府官方公開數據以及其他基於灼識諮詢研究數據庫的數據。此外，灼識諮詢於2021年10月進行了一項調查「灼識諮詢調查」，調研對象為過去兩年中使用過中國線上房地產平台的1,000名消費者。

灼識諮詢報告所載分析及預測是基於編製有關報告時的以下主要假設：(i)預期中國整體經濟及政治環境於預測期內保持穩定；(ii)中國的經濟和行業發展可能於預測期內保持穩定增長；(iii)相關主要行業驅動因素，如持續的城鎮化和對品質生活需求的不斷提升，將促進中國居住行業的發展；及(iv)不存在極端的不可控力或不可預見的行業法規，對市場產生重大或根本性的影響。董事經合理審慎考慮後確認，自灼識諮詢報告日期起，整體市場信息並無重大不利變動，從而對此類信息產生重大限制、致使此類信息出現矛盾之處或對其造成影響。灼識諮詢報告的可靠性可能受上述假設和因素準確性的影響。

灼識諮詢是一家獨立諮詢公司，提供行業諮詢服務、商業盡職調查、戰略諮詢等服務。我們已同意就編製灼識諮詢報告向灼識諮詢支付110,000美元的費用。我們於本章節以及本文件的「概要」、「風險因素」、「業務」、「財務資料」及其他章節中，摘錄灼識諮詢報告的部分資料，以便向潛在投資者更全面地展示我們業務經營所處的行業。

有關外商投資的法規

在中國設立、經營及管理公司受《中華人民共和國公司法》(2005年、2013年及2018年修訂)規管。中國內資公司及外商投資公司均適用《中華人民共和國公司法》。外國投資者直接或者間接進行的投資活動須受《中華人民共和國外商投資法》與其實施條例規管。《中華人民共和國外商投資法》由全國人大2019年3月15日發佈，自2020年1月1日起施行，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》。《中華人民共和國外商投資法》對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，從投資保護、公平競爭的角度，確立外商投資准入、促進、保護和管理的基本框架。

根據《中華人民共和國外商投資法》，「外商投資」指外國的自然人、企業或者組織(統稱「外國投資者」)直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括下列情形：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。根據《中華人民共和國外商投資法》，外商投資准入特別管理措施或負面清單由國務院發佈或者批准發佈。《中華人民共和國外商投資法》授予外商投資實體國民待遇，但經營被視屬負面清單「限制」或「禁止」類產業的外商投資實體除外。《中華人民共和國外商投資法》規定外國投資者不得投資「禁止」類產業，外國投資者投資「限制」類產業，應當符合負面清單規定的條件。

此外，《中華人民共和國外商投資法》對外國投資者和其在中國境內進行投資作出多項保護規則和原則，包括(其中包括)：地方政府應當履行向外國投資者作出的承諾；外商投資企業可以發行股票、公司債券；禁止徵收或者徵用外國投資者的投資，除非在特殊情況下，可以依照法律規定對外國投資者的投資實行徵收或者徵用，並及時給予公平、合理的補償；不得強制轉讓技術；及外國投資者在中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得、知識產權許可使用費、依法獲得的補償或者賠償、清算所得等，可以人民幣或者外匯自由匯入、匯出。此外，外國投資者或者外商投資企業需就未能按要求報送投資信息承擔法律責任。另外，《中華人民共和國外商投資法》

規定在其施行前設立的外商投資企業，在2020年1月1日後五年內可以繼續保留其法律形式及企業管治架構。

2019年12月26日，國務院進一步公佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(簡稱實施條例)，自2020年1月1日起施行，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》、《中外合資經營企業合營期限暫行規定》、《中華人民共和國中外合作經營企業法實施細則》、《中華人民共和國外資企業法實施細則》。實施條例重申《中華人民共和國外商投資法》的部分原則，並進一步規定(其中包括)：(1)《中華人民共和國外商投資法》施行前設立的外商投資企業，自2025年1月1日起，未依《中華人民共和國公司法》或《中華人民共和國合夥企業法》(如適用)的規定調整組織形式、組織機構並辦理變更登記的，企業登記管理部門不予辦理外商投資企業的其他登記事項，其後可將相關違規情況予以公示；(2)《中華人民共和國外商投資法》施行前設立的外商投資企業，現有外商投資企業的組織形式、組織機構調整後，合營各方在合同中約定的股權轉讓辦法、收益分配辦法、剩餘財產分配辦法等，在企業的合營期限內，仍對各方具約束力。

2021年12月27日，國家發改委、商務部發佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2021年版)》(簡稱2021年負面清單)，自2022年1月1日起施行。此外，國家發改委、商務部2020年12月27日發佈《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(簡稱鼓勵類產業目錄)，自2021年1月27日起施行。除非其他中國法律另有特別限制，否則未列入2021年負面清單、鼓勵類產業目錄的產業一般開放外商投資。鼓勵類和允許類產業一般允許設立外資企業。部分限制類產業僅限於合資經營或合作經營企業，而在某些情況下，中國合作伙伴須持有合資企業大多數股權。此外，外商投資限制類項目須經政府批准。外國投資者不得投資禁止類產業。此外，根據2021年負面清單，從事禁止外商投資領域業務的中國境內企業到境外交易市場發行證券並上市交易的，應當經有關政府部門審核同意。於2022年1月18日召開的新聞發佈會上，發改委相關負責人澄清，上述規定僅適用於中國境內企業直接進行境外發售及上市交易，而中國境內企業間接進行境外發售及上市交易的則應遵守中國證監會頒佈的管理規定及辦法草案。基於上文，據中國法律顧問告知，董事認為，截至本文件日期，我們不受2021年負面清

單的上述條文所規限。此外，據董事在諮詢我們的中國法律顧問後所知，截至本文件日期，本公司並無經營任何於2021年負面清單下明確分類為「禁止」類別的業務。為完整起見，天津小屋已獲批准持有網絡文化經營許可證，可通過其網站及移動應用程序自行運營直播服務。提供互聯網文化服務屬於「禁止類」業務。截至最後實際可行日期，天津小屋尚未開始有關服務。

根據商務部於2016年10月8日發佈及分別於2017年7月30日及2018年6月29日修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，外商投資企業的設立及變更，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，應當向相關商務部門備案。但因《中華人民共和國外商投資法》已施行，商務部、國家市場監管總局2019年12月19日聯合通過《外商投資信息報告辦法》（簡稱信息報告辦法），自2020年1月1日起施行。根據信息報告辦法（廢止《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》），外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及國家企業信用信息公示系統向商務部當地主管部門報送投資信息。

國家發改委、商務部2020年12月19日聯合發佈《外商投資安全審查辦法》，自2021年1月18日起施行。根據《外商投資安全審查辦法》，國家發改委與商務部將建立工作機制辦公室，負責外商投資安全審查工作，任何影響或者可能影響國家安全的外商投資須經工作機制辦公室安全審查。《外商投資安全審查辦法》界定外商投資為外國投資者直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括下列情形：(i)單獨或者與其他外國投資者共同在境內投資新建項目或者設立企業；(ii)通過併購方式取得境內企業的股權或者資產；及(iii)通過其他方式在境內投資。《外商投資安全審查辦法》進一步規定外國投資者或者其境內相關當事人應當在實施下列任何範圍的投資前向工作機制辦公室申報國家安全審查：(i)投資軍工、軍工配套產業，以及在軍事設施或軍工設施周邊地域投資；及(ii)投資關係國家安全的重要農產品、重要能源和資源、重大裝備製

造、重要基礎設施、重要運輸服務、重要文化產品與服務、重要信息技術和互聯網產品與服務、重要金融服務、關鍵技術以及其他重要領域，並取得所投資企業的實際控制權。

有關房地產經紀業務和房地產中介公司的法規

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產中介服務機構包括房地產經紀機構。房地產中介服務機構應當具備下列條件：(a)有自己的名稱和組織機構；(b)有固定的服務場所；(c)有必要的財產和經費；(d)有足夠數量的專業人員；及(e)法律、行政法規規定的其他條件。設立房地產中介服務機構，應當向國家市場監管總局當地主管部門申請設立登記，領取營業執照後，方可開業。

具體而言，在中國從事房地產經紀業務主要受《房地產經紀管理辦法》規管，該辦法由住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部2011年1月20日聯合發佈、2016年4月1日修訂。根據《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀業務指房地產經紀機構和房地產經紀人員為促成房地產交易，向委託人提供房地產居間、代理服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構和分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員，並自領取營業執照之日起30日內，向住建部當地主管部門備案。房地產經紀業務應當由房地產經紀機構統一承接，服務報酬由房地產經紀機構統一收取。分支機構應當以設立該分支機構的房地產經紀機構名義承攬業務。房地產經紀人員不得以個人名義承接房地產經紀業務。此外，房地產經紀機構接受委託提供房地產信息、實地看房、代擬合同等房地產經紀服務的，應當與委託人簽訂書面房地產經紀服務合同。房地產經紀機構不得收取任何未予標明的費用，不得利用虛假或者使人誤解的標價內容和其他標價方式進行價格欺詐。另外，房地產經紀機構和房地產經紀人員不得有下列行為：(a)捏造散佈漲價信息，或者與房地產開發經營單位串通捂盤惜售、炒賣房號，操縱市場價格；(b)對交易當事人隱瞞真實的房屋交易信息，低價收進高價賣(租)出房屋賺取差價；(c)以隱瞞、欺詐、脅迫、賄賂等不正當手段招攬業務，誘騙／強制購房人交易；(d)洩露或者不當使用購房人的個人信息／商業秘密，謀取不正當利益；(e)為規避房屋交易稅費等非法目的，就同一房屋簽訂不同價款的合同；(f)改變房屋內部結構分割出

租；(g)侵佔、挪用房地產交易資金；(h)承購、承租自己提供經紀服務的房屋；(i)為不符合交易條件的保障性住房和禁止交易的房屋提供經紀服務；及(j)法律、法規禁止的其他行為。

根據住建部、國家發改委、工信部、中國人民銀行、國家稅務總局、國家工商總局、中國銀行業監督管理委員會2016年7月29日聯合印發實施的《關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見》，政府部門承諾加強對房地產經紀機構的監管。房地產經紀機構對外發佈房源信息前，應當核對房屋產權信息和委託人身份證明，經委託人同意後到房地產主管部門進行房源信息核驗，並編製房屋狀況說明書。發佈的房源信息應當內容真實、全面、準確。中介機構不得發佈未經產權人書面委託的房源信息，不得隱瞞房屋抵押情況或者其他交易相關信息。中介機構不得以任何方式強迫委託人選擇其指定的金融機構。對已售或出租的房屋，要在2個工作日內撤除房源信息。

根據住建部、中國人民銀行和中國銀保監會2021年3月26日聯合印發的《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，各銀行業金融機構要制定各類中介機構「白名單」，對存在協助借款人套取經營用途貸款行為的中介機構，一律不得進行合作。此外，該通知亦規定房地產中介機構不得為購房人提供房抵經營貸等金融產品的諮詢和服務，不得誘導購房人違規使用經營用途資金。在提供房地產經紀服務時，房地產中介機構應要求購房人書面承諾，購房資金不存在挪用經營用途貸款等問題。各地住建部門亦應建立房地產中介機構和房地產經紀人員違規行為「黑名單」，定期披露違規情況。

2021年7月13日，住建部與其他七部委發佈《關於持續整治規範房地產市場秩序的通知》。該通知旨在加強整治房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務中的不當或違法行為，其中包括整頓發佈虛假房源信息、違法廣告。

2021年10月23日，全國人大授權國務院在部分地區開展為期五年的房產稅改革試點工作，居住用和非居住用等各類房地產的所有權人（不包括農村家庭）將須繳納房產稅。國務院可自由裁量決定房產稅實施管理的地點及方式。

有關增值電信服務的法規

有關增值電信服務的法規

國務院2000年9月25日公佈、2016年2月最新修訂的《中華人民共和國電信條例》（簡稱電信條例）是規管電信服務的主要法規。根據電信條例，電信業務經營者須取得工信部或其省級機構頒發的經營許可證，才能開展經營活動，否則該經營者可能遭行政主管部門責令改正、警告、罰款、沒收違法所得等處罰。情節嚴重的，責令關閉經營者網站。

電信條例將中國的所有電信業務分為基礎電信業務和增值電信業務，增值電信業務指利用公共網絡基礎設施提供的電信與信息服務的業務。工信部2009年發佈、2017年7月最新修訂的《電信業務經營許可管理辦法》（簡稱電信許可辦法）對經營增值電信業務所需的許可證類型、取得許可證的資格和程序以及許可證的管理監督作出更具體的規定。根據電信許可辦法，經營增值電信業務的商業經營者應當先取得增值電信業務經營許可證。此外，電信許可辦法亦規定在多個省份提供增值服務的經營者須取得跨地區增值電信業務經營許可證，而在同一省範圍內提供增值服務的經營者須取得省內增值電信業務經營許可證。根據電信許可辦法，電信業務經營者須按其增值電信業務經營許可證所列的業務種類和業務覆蓋範圍開展電信業務。

根據中華人民共和國信息產業部（工信部的前身）2003年2月21日公佈、工信部2019年6月6日最新修訂的《電信業務分類目錄》，在線數據處理與交易處理業務、信息服務業務屬於第二類增值電信業務。「在線數據處理與交易處理業務」指利用各種與公用通信網或互聯網相連的數據和事務／交易處理應用平台，通過公用通信網或互聯網

為用戶提供在線數據處理和交易／事務處理的業務。從事在線數據處理與交易處理業務的電信經營者應為在線數據處理與交易處理業務取得增值電信業務經營許可證。「信息服務業務」指通過信息採集、開發、處理和信息平台的建設，通過公用通信網或互聯網向用戶提供的信息服務。國務院2000年9月25日公佈及2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(簡稱互聯網內容管理辦法)載列提供互聯網信息服務的指引。互聯網內容管理辦法將互聯網信息服務分為經營性互聯網信息服務和非經營性互聯網信息服務。根據互聯網內容管理辦法，經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動，非經營性互聯網信息服務指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。互聯網內容管理辦法規定經營性互聯網信息服務提供商應當為互聯網信息服務取得增值電信業務經營許可證。互聯網內容管理辦法進一步規定非經營性互聯網信息服務提供商應當向工信部省級主管部門辦理備案手續。

有關外商投資增值電信服務限制的法規

根據2021年負面清單，除投資電子商務運營業務、國內多方通信業務、信息存儲轉發業務、呼叫中心業務外，增值電信企業的外資股比不超過50%。

具體而言，外商直接投資中國電信企業受國務院2001年12月11日公佈、2008年9月10日、2016年2月6日修訂的《外商投資電信企業管理規定》規管。該規定要求外商投資增值電信企業須以中外合資經營形式，除部分例外情況外，外商投資增值電信企業的外國投資者出資比例最終不得超過50%。此外，投資在中國經營增值電信業務的外商投資增值電信企業的主要外國投資者須符合多項嚴格表現和運營經驗要求，例如具有海外經營增值電信業務的良好業績和運營經驗。符合上述要求的外國投資者應獲得工信部批准，工信部具有很大的批准酌情權。於2022年4月7日，國務院簽發《關於修改和廢止部分行政法規的決定》，對《外商投資電信企業管理規定》作出修訂。有關修

訂包括但不限於刪除《外商投資電信企業管理規定》所載的針對投資開展增值電信業務的中國企業之主要外國投資者的業績和運營要求。經修訂的《外商投資電信企業管理規定》於2022年5月1日施行。

2006年，工信部的前身發佈《信息產業部關於加強外商投資經營增值電信業務管理的通知》，根據該通知，外國投資者投資中國電信業務產業，須設立外商投資企業，並申請電信業務經營許可證。該通知進一步規定：(i)中國境內電信公司不得通過任何形式的交易向外國投資者變相租借、轉讓、倒賣電信業務經營許可，也不得為外國投資者非法經營電信業務提供資源、辦公室和辦公場地、設施等其他協助；(ii)增值電信企業日常經營中所使用的域名和商標應須其自身或其股東直接擁有；(iii)申請批准業務經營的增值電信企業應當有必要的設施，且設施應當在許可證覆蓋範圍內；及(iv)增值電信服務提供者應當按照有關中國法規規定標準維持網絡與互聯網安全。若許可證持有者未能符合該通知的要求，出現違規行為，工信部或其當地主管部門可酌情對該許可證持有者採取措施，例如撤銷其增值電信業務經營許可證。

有關移動互聯網應用程序的法規

2016年6月，國家網信辦發佈《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》(簡稱移動應用程序管理規定)，自2016年8月1日起施行。根據移動應用程序管理規定，移動互聯網應用程序指通過預裝、下載或內嵌等方式運行在移動智能終端上、向用戶提供信息服務的應用軟件。移動互聯網應用程序提供者指移動互聯網應用程序所有者或運營者。互聯網應用商店指通過互聯網提供應用軟件在線瀏覽、搜索、下載以及開發工具和產品發佈服務的平台。

根據移動應用程序管理規定，互聯網應用程序提供者須按照後台實名、前台自願的原則，對用戶進行移動電話號碼等身份信息認證。互聯網應用程序提供者未向用戶明示並經用戶同意有關功能或應用程序，不得開啟收集用戶地理位置信息、讀取用戶通訊錄、使用用戶移動智能終端的攝像頭、啟用錄音等功能，不得開啟與服務無關

的功能，不得捆綁安裝無關應用程序。就互聯網應用商店服務提供者而言，移動應用程序管理規定要求（其中包括）：應當在互聯網應用商店業務上線運營三十日內向相關當地部門備案；對其平台的互聯網應用程序提供者進行真實性、安全性、合法性等審核，建立應用程序提供者信用監測制度，並向有關政府部門備案。對違反規定的應用程序提供者，互聯網應用商店服務提供者須採取措施制止違反行為，例如採取警示、暫停發佈、下架應用程序等措施，保存事件記錄並向有關政府部門報告。

有關廣告服務的法規

2015年4月24日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國廣告法》（修訂本）（簡稱廣告法），自2015年9月1日起施行、2021年4月最新修訂。廣告法增加廣告服務提供者的潛在法律責任，加強對虛假廣告的監管。廣告法對廣告內容提出若干要求，包括（其中包括）不得含有虛假或者引人誤解的內容、不得使用「國家級」、「最高級」、「最佳」等用語、不得含有妨礙社會安定的內容或含有淫穢、迷信、暴力、歧視或損害公共利益的內容。

2016年7月4日，國家工商總局（現稱國家市場監管總局）公佈《互聯網廣告管理暫行辦法》（簡稱互聯網廣告管理辦法），自2016年9月1日起施行。廣告法和互聯網廣告管理辦法規定，互聯網廣告不得影響用戶正常使用互聯網，互聯網彈窗廣告應當顯著標明「關閉」標誌，確保一鍵關閉彈窗。互聯網廣告管理辦法規定，互聯網廣告應當顯著標明「廣告」，使消費者能夠將其與非廣告信息區分。此外，互聯網廣告管理辦法規定（其中包括），付費搜索廣告應當與自然搜索結果明顯區分，未經接收者允許，不得以電子郵件方式發送廣告或者廣告鏈接，不得以欺騙方式誘使用戶點擊廣告。

2021年11月26日，國家市場監管總局發佈《互聯網廣告管理辦法（公開徵求意見稿）》，（簡稱互聯網廣告管理辦法草案），規定用戶可一鍵關閉彈窗廣告，彈窗廣告不得含有倒計時或需須經兩次以上點擊才能關閉，不得在同一頁面上多次彈出廣告。此外，互聯網廣告管理辦法草案規定互聯網廣告經營者、發佈者應當建立廣告主及廣告登記審核制度，並定期核實更新。提供互聯網信息服務的平台經營者應當對利用其信

息服務展示、發佈的廣告內容進行監測，配合市場監督管理部門開展廣告監測，根據有關部門的要求，提供涉嫌違法廣告的證據材料。此外，互聯網廣告管理辦法草案規定網絡直播營銷廣告須遵守新規則。

有關融資的法規

有關網絡支付的法規

2010年6月14日，中國人民銀行發佈《非金融機構支付服務管理辦法》及其實施細則，當中載列支付市場准入的基本監管要求。根據《非金融機構支付服務管理辦法》，非金融機構支付服務指非金融機構在收付款人之間作為中介機構提供下列任何一項貨幣資金轉移服務：(i)網絡支付；(ii)預付卡的發行與受理；(iii)銀行卡收單；(iv)中國人民銀行確定的其他支付服務。根據《非金融機構支付服務管理辦法》，非金融機構提供支付服務，應當取得支付業務許可證，成為支付機構。未經中國人民銀行批准，任何非金融機構和個人不得從事或變相從事支付業務。

2015年12月28日，中國人民銀行發佈《非銀行支付機構網絡支付業務管理辦法》（簡稱網絡支付管理辦法）。根據網絡支付管理辦法，網絡支付業務指收款人或付款人通過計算機、移動終端等電子設備，依託公共網絡信息系統遠程發起支付指令，且付款人電子設備不與收款人特定專屬設備交互，由支付機構為收付款人提供貨幣資金轉移服務的活動。支付機構應當取得互聯網支付業務許可方可開展網絡支付業務。獲得互聯網支付業務許可的支付機構，經客戶主動提出申請，可為其開立支付賬戶。僅獲得移動電話支付、固定電話支付、數字電視支付業務許可的支付機構，不得為客戶開立支付賬戶。支付機構應當向客戶充分提示網絡支付業務的潛在風險，對客戶進行必要的安全教育，在網絡支付服務業務操作前進行風險警示。支付機構應當建立健全風險準備金制度和交易賠付制度，並對不能有效證明因客戶原因導致的資金損失全額賠付，保障客戶合法權益。此外，支付機構應當通過具有合法獨立域名的網站和統一的服務電話等渠道，為客戶免費提供至少最近一年以內交易信息查詢服務。

2021年1月19日，中國人民銀行發佈《非銀行支付機構客戶備付金存管辦法》(簡稱備付金存管辦法)。根據備付金存管辦法，客戶備付金指支付機構接收客戶的待付收款人的資金。非銀行支付機構須在中國人民銀行開立專門存放客戶備付金的賬戶。非銀行機構接收的客戶備付金應當全額交存至在中國人民銀行或者符合要求的銀行開立的專用客戶備付金賬戶。客戶備付金只能用於辦理客戶委託的支付業務，任何單位和個人不得佔用、挪用、借用客戶備付金，不得以客戶備付金提供擔保。

合併聯屬實體之一北京理房通支付已取得涵蓋網絡支付業務的非金融機構支付業務許可證。

有關小額貸款業務的法規

根據中國銀保監會、中國人民銀行2008年5月4日發佈的《中國銀行業監督管理委員會、中國人民銀行關於小額貸款公司試點的指導意見》(簡稱指導意見)，小額貸款公司指由自然人、企業法人與其他社會組織投資設立，不吸收公眾存款，經營小額貸款業務的公司。設立小額貸款公司須經省級政府主管部門批准。凡是省級政府能明確一個主管部門(金融辦或相關機構)負責對小額貸款公司的監督管理，並願意承擔小額貸款公司風險處置責任的，方可在縣域範圍內開展組建小額貸款公司試點。

北京等省級政府根據指導意見制定地方小額貸款公司管理辦法實施細則。2009年1月，北京市人民政府辦公廳發佈《北京市小額貸款公司試點實施辦法》，詳細說明在北京設立、經營小額貸款公司的要求。根據該規例，在北京設立小額貸款公司，應經市金融監督管理局的審查批准。此外，小額貸款公司提供小額貸款的資金來源應限於股東繳納的資本金、捐贈資金、來自不超過兩間銀行的融入資金以及經主管部門批准的其他資金。

2017年11月21日，互聯網金融風險專項整治工作領導小組辦公室(簡稱領導小組辦公室)發佈《關於立即暫停批設網絡小額貸款公司的通知》，指出自2017年11月21日起，各地政府部門一律不得新批設網絡(互聯網)小額貸款公司，禁止新增批小額貸款公司跨省開展小額貸款業務。

合併聯屬實體之一貝殼小額貸款已獲批在北京設立小額貸款公司。

有關融資擔保的法規

2010年3月，中國銀保監會的前身、商務部、財政部等七部委發佈《融資性擔保公司管理暫行辦法》，規定任何單位和個人未經有關政府部門批准不得經營融資性擔保業務。融資性擔保指擔保人與銀行業金融機構等債權人約定，當被擔保人不履行還款義務時，由擔保人承擔擔保責任的行為。

2017年8月2日，中國國務院發佈《融資擔保公司監督管理條例》，自2017年10月1日起施行。該條例將「融資擔保」界定為就借款、發行債券等債務融資提供的擔保行為，並規定未經批准設立融資擔保公司或經營融資擔保業務可能導致行政處罰，甚至追究刑事責任。此外，該融資擔保條例規定融資擔保公司的擔保責任餘額不得超過其淨資產的10倍，融資擔保公司對同一被擔保人的擔保責任餘額不得超過其淨資產的10%，而融資擔保公司的擔保責任餘額不得超過其淨資產的15%。2018年4月2日，七部委進一步印發實施《融資擔保公司監督管理條例》的四項配套制度，對融資擔保業務經營許可證的申請和管理、融資擔保公司的擔保責任餘額計量辦法、融資擔保公司資產比例管理辦法、銀行業金融機構與融資擔保公司業務合作作出進一步指引。

2019年10月9日，中國銀保監會、國家發改委、商務部、財政部等九部委聯合印發《關於印發融資擔保公司監督管理補充規定的通知》（簡稱中國銀保監會37號文），進一步明確住房置業擔保公司（中心）應受融資擔保條例規管，並應在2020年6月前取得融資擔保業務經營許可證。此外，融資擔保公司的名稱中應當標明「融資擔保」字樣。另外，中國銀保監會37號文修改了其中一項四項配套制度，將住房置業擔保業務責任餘額作為計量融資擔保公司總擔保責任餘額的因素。

合併聯屬實體之一北京中融信及我們的中國附屬公司之一深圳市貝殼融資擔保有限公司已取得融資擔保業務經營許可證。

有關保險經紀人的法規

2018年2月1日，中國保險監督管理委員會（簡稱中國保監會）（中國銀保監會的前身）發佈《保險經紀人監管規定》，自2018年5月1日起施行。根據《保險經紀人監管規定》，設立、經營保險經紀人須符合中國保監會規定的資格要求，經中國保監會批准，並獲得中國保監會許可。具體而言，跨省保險經紀公司的實繳註冊資本最低限額為人民幣50百萬元，省內保險經紀公司（僅在登記所在省內經營）的實繳註冊資本最低限額為人民幣10百萬元。

2018年4月27日，中國銀保監會發佈《關於進一步放開外資保險經紀公司經營範圍的通知》，自2018年4月27日起施行。根據該通知，經國務院保險監督管理機構批准取得經營保險經紀業務許可證的外資保險經紀機構，可在中華人民共和國境內經營下列保險經紀業務：(i)為投保人擬定投保方案、選擇保險人、辦理投保手續；(ii)協助被保險人或者受益人進行索賠；(iii)再保險經紀業務；(iv)提供防災、防損或風險評估、風險管理諮詢服務；(v)中國銀保監會批准的其他業務。

2021年12月3日，中國銀保監會辦公廳發佈《關於明確保險中介市場對外開放有關措施的通知》，允許有實際業務經驗並符合相關規定的境外保險經紀公司在華投資設立的保險經紀公司經營保險經紀業務，並取消以下外資保險經紀公司資格要求：(i)外商投資者應在WTO成員境內有超過30年經營保險經紀業務的歷史；(ii)外商投資者在中國設立代表處連續兩年；及(iii)外商投資者提出申請前一年總資產不低於2億美元。

合併聯屬實體之一安理保險經紀已取得經營保險經紀業務許可證。

有關商業保理的法規

2012年6月27日，《商務部關於商業保理試點有關工作的通知》(簡稱419號通知)等通知發佈，在上海浦東新區、天津濱海新區等地區開展商業保理試點。根據地方實施細則，經當地商務部分支機構或當地金融工作辦公室等其他主管部門批准，可在上述地區設立商業保理公司。商業保理公司的業務範圍覆蓋貿易融資服務、銷售分戶賬管理、客戶資信調查與評估、應收賬款管理與催收、信用風險擔保等。2018年5月8日，商務部宣佈已於2018年4月20日將商業保理行業的監管職責從商務部劃給中國銀保監會。2019年10月18日，中國銀保監會發佈《關於加強商業保理企業監督管理的通知》，進一步強調商業保理企業不得經營(其中包括)以下業務：(i)吸收或變相吸收公眾存款；(ii)與其他商業保理企業拆借或變相拆借資金；(iii)發放貸款或受託發放貸款。

我們的中國附屬公司中嘉國泰商業保理(深圳)有限公司及貝殼(天津)商業保理有限公司已獲地方當局批准提供商業保理服務。

有關互聯網安全和隱私保護的法規

有關互聯網安全的法規

全國人大常委會2000年12月28日發佈《關於維護互聯網安全的決定》(2009年8月修訂)，規定(其中包括)利用互聯網進行下列行為，根據中國法律構成犯罪的，追究刑事責任：(i)侵入具戰略重要性的計算機或系統；(ii)故意製作、傳播計算機病毒等破壞性程序，攻擊計算機系統及通信網絡，致使計算機系統及通信網絡遭受損害；(iii)違反國家規定，擅自中斷計算機網絡或者通信服務；(iv)洩露國家秘密；(v)散佈虛假商業信息；或(vi)利用互聯網侵犯他人知識產權。

公安部2005年12月13日發佈《互聯網安全保護技術措施規定》(簡稱互聯網安全保護措施)，規定互聯網服務提供者和聯網使用單位應當落實互聯網安全保護技術措施，例如防範計算機病毒、網絡入侵和攻擊破壞等危害網絡安全事項或者行為的技術

措施。互聯網接入服務提供者應當採取措施，記錄並留存用戶註冊信息。根據上述措施，增值電信業務經營許可證持有者須定期更新其網站的信息安全與內容監測制度，還須向當地公安機關報告任何公開傳播違禁內容。若增值電信業務經營許可證持有者違反這些措施，公安部及地方公安局可吊銷其經營許可證並關閉其網站。

2015年7月1日，全國人民代表大會常務委員會發佈《中華人民共和國國家安全法》，自該日起施行。《中華人民共和國國家安全法》規定，國家須維護國家主權、安全、網絡安全發展利益，應建立國家安全審查監管制度，對可能影響中國國家安全的外商投資、關鍵技術、網絡信息技術產品和服務等重要活動進行審查。

2016年11月7日，全國人大常委會發佈《中華人民共和國網絡安全法》，自2017年6月1日起施行，適用於在中國境內建設、運營、維護和使用網絡，以及網絡安全的監督管理。網絡安全法將「網絡」界定為由計算機或者其他信息終端及相關設備組成的按照一定的規則和程序對信息進行收集、存儲、傳輸、交換、處理的系統。「網絡運營者」廣泛界定為網絡的所有者、管理者和網絡服務提供者，承擔各種安全保護相關義務，包括：(i)按照網絡安全等級保護制度的要求，履行安全保護義務，包括制定內部安全管理規則和操作規程，確定網絡安全負責人，採取防範計算機病毒和危害網絡安全行為的技術措施，採取監測、記錄網絡運行狀態、網絡安全事件的技術措施；(ii)制定網絡安全事件應急預案，及時處置安全風險，啟動應急預案，採取相應的補救措施，並向監管部門報告；及(iii)為公安機關、國家安全機關依法維護國家安全和偵查犯罪的活動提供技術支持和協助。違反網絡安全法的網絡服務提供者可能會被罰款、停業整頓、關閉網站、吊銷營業執照。

2020年4月13日，國家網信辦等12部委發佈《網絡安全審查辦法》，自2020年6月1日起施行，詳細規定「關鍵信息基礎設施」運營者採購網絡產品和服務的網絡安全審查程序。根據《網絡安全審查辦法》，「關鍵信息基礎設施」運營者指經中國關鍵信息基礎設施保護工作主管政府部門認定的運營者，「網絡產品和服務」主要指核心網絡設

備、高性能計算機和服務器、大容量存儲設備、大型數據庫和應用軟件、網絡安全設備、雲計算服務，以及其他對關鍵信息基礎設施安全有重要影響的網絡產品和服務。

2021年12月28日，國家網信辦、國家發改委、工信部等中國政府部門聯合印發《網絡安全審查辦法》，自2022年2月15日起施行，取代舊《網絡安全審查辦法》。根據《網絡安全審查辦法》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當按照本辦法進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務的，應當預判該產品和服務投入使用後可能帶來的國家安全風險，影響或者可能影響國家安全的，應當向國家網信辦網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。此外，掌握超過一百萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須進行網絡安全審查。相關政府部門認為相關運營者的網絡產品或服務或數據處理活動影響或者可能影響國家安全的，相關部門可對當事人進行網絡安全審查。

申報網絡安全審查，應當提交以下材料：(i)申報書；(ii)關於影響或者可能影響國家安全的分析報告；(iii)採購文件、協議、擬簽訂的合同或者擬向有關證券交易所監管機構提交的首次公開募股等上市申請文件；及(iv)網絡安全審查工作需要的其他材料。《網絡安全審查辦法》進一步詳述評估相關活動的國家安全風險時需考慮的因素，包括（其中包括）：(i)關鍵信息基礎設施被非法控制、遭受干擾或者破壞的風險；(ii)產品和服務供應中斷對關鍵信息基礎設施業務連續性的危害；(iii)產品和服務的安全性、開放性、透明性、來源的多樣性，供應渠道的可靠性以及因為政治、外交、貿易等因素導致供應中斷的風險；(iv)產品和服務提供者遵守中國法律法規情況；(v)核心數據、重要數據或者大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險；(vi)上市存在關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或者大量個人信息被外國政府影響、控制、惡意利用的風險，以及網絡信息安全風險；及(vii)其他可能危害關鍵信息基礎設施安全、網絡安全和數據安全的因素。

國家網信辦網絡安全審查辦公室認為需要開展網絡安全審查的，應當自向當事人發出書面通知之日起30個工作日內完成初步審查，包括形成審查結論建議和將審查結論建議發送網絡安全審查工作機製成員單位、相關部門徵求意見，情況複雜的，可以延長到45個工作日。網絡安全審查工作機製成員單位和相關部門應當自收到審查結論建議之日起15個工作日內書面回覆意見。國家網信辦網絡安全審查辦公室、相關部門意見一致的，國家網信辦網絡安全審查辦公室以書面形式將審查結論通知當事人，意見不一致的，按照特別審查程序處理。特別審查程序一般應當在90個工作日內完成，情況複雜的可以延長。

2021年6月10日，全國人大常委會發佈《中華人民共和國數據安全法》，自2021年9月起施行。數據安全法規定數據處理，包括數據的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開等，應當以合法、正當的方式進行。數據安全法規定開展數據處理活動的實體和個人負有數據安全和隱私義務。此外，數據安全法根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到篡改、破壞、洩露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人、組織合法權益造成的危害程度，建立數據分類分級保護制度。每類數據均須採取恰當的保護措施。例如，重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，對其數據處理活動開展風險評估，並向有關主管部門報送風險評估報告。關係國家安全、國民經濟命脈、重要民生、重大公共利益等數據屬於國家核心數據，實行更加嚴格的管理制度。此外，數據安全法規定對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動執行國家安全審查程序，對部分數據、信息實施出口管制。另外，數據安全法亦規定，非經中國政府主管部門批准，境內的組織、個人不得向外國司法或者執法機構提供數據。違反數據安全法，相關實體或個人可能會被警告、罰款、停業整頓、吊銷許可證或者吊銷營業執照，甚至追究刑事責任。

2021年7月6日，中國共產黨中央委員會辦公廳、國務院辦公廳聯合印發《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》，要求完善數據安全、跨境數據流動、涉密信息管理

等相關法律法規，壓實境外上市公司信息安全主體責任，加強跨境信息提供的規範管理，堅持依法和對等原則，深化跨境審計監管合作。

2021年8月17日，國務院發佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，自2021年9月1日起施行。根據該條例，「關鍵信息基礎設施」指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。根據該條例，有關政府部門負責參照條例載列的多個因素，制定關鍵信息基礎設施認定規則，並根據有關規則進一步認定相關行業的關鍵信息基礎設施運營者。有關部門也應將認定為關鍵信息基礎設施運營者的結果通知運營者。

2021年11月14日，國家網信辦發佈《網絡數據安全管理條例(徵求意見稿)》(簡稱網絡數據安全條例草案)，規定數據處理者開展以下活動，應當申報網絡安全審查：(i)匯聚掌握大量關係國家安全、經濟發展、公共利益的數據資源的互聯網平台運營者實施合併、重組、分立，影響或者可能影響國家安全的；(ii)處理一百萬人以上個人信息的數據處理者赴國外上市的；(iii)數據處理者赴香港上市，影響或者可能影響國家安全的；(iv)其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動。此外，網絡數據安全條例草案亦對數據處理者在中國進行的數據處理活動作出具體規定，其中包括個人信息保護、重要數據安全、數據跨境傳輸及互聯網平台運營者義務等方面。在個人信息保護方面，網絡數據安全條例草案規定，數據處理者應當為個人提供便捷的支持個人查閱、複製、更正、限制處理、刪除其個人信息、撤回授權同意以及註銷賬號的功能，且不得對有關請求施加不合理的限制。數據處理者應當在15個工作日內處理有關請求並回覆個人。有下列情況之一的，數據處理者應當在15個工作日內刪除個人信息或者進行匿名化處理：(i)已實現個人信息處理目的或者實現處理目的不再必要；(ii)達到與

用戶約定或者個人信息處理規則明確的存儲期限；(iii)終止服務或者個人註銷賬號；或(iv)因使用自動化採集技術等，無法避免採集到的非必要個人信息或者未經個人同意的個人信息。

網絡數據安全條例草案亦規定處理超過一百萬用戶個人信息的數據處理者必須遵守有關重要數據處理者的規定，其中包括委任數據安全負責人及設立數據安全管理機構，並在識別其重要數據後的十五個工作日內向主管部門備案，制定數據安全培訓計劃及每年為全體僱員組織數據安全教育培訓，且數據安全相關的技術及管理人員每年教育培訓時間不得少於20小時。數據處理者亦須留存個人同意記錄及提供個人信息的日誌記錄，共享、交易、委託處理重要數據的審批記錄、日誌至少五年。此外，處理重要數據或赴境外(包括香港)上市的數據處理者，應當自行或委託數據安全服務機構每年開展一次數據安全評估，並於每年1月31日前將上一年度數據安全評估報告報國家網信辦地方分支機構。數據處理者向境外提供在中國境內收集或產生的數據，倘有關數據包括重要數據，或倘有關數據處理者為關鍵信息基礎設施運營者或處理一百萬人以上個人信息，有關數據處理者應當通過國家網信辦組織的數據出境安全評估。此外，互聯網平台運營者應當制定與數據相關的平臺規則、隱私政策及算法策略，並在制定平臺規則或隱私政策或作出任何可能對用戶的權益產生重大影響的修改時不少於30個工作日在其官方網站及個人信息保護相關版塊公開徵求意見。具有超過100百萬名日活躍用戶的大型互聯網平台運營者制定平臺規則及隱私政策，或具有超過100百萬名日活躍用戶的大型互聯網平台運營者對該等規則或政策作出可能對用戶的權益產生重大影響的修改時，應當由國家網信辦指定的第三方機構進行評估，並報國家網信辦地方分支機構批准。國家網信辦雖已就草案徵求意見，但尚未頒佈時間表。

2021年9月17日，國家網信辦與其他八部委聯合印發《關於加強互聯網信息服務算法綜合治理的指導意見》，旨在三年內逐步建立治理機制健全、監管體系完善、算法生態規範的算法安全綜合治理格局。根據《關於加強互聯網信息服務算法綜合治理的指導意見》，企業應建立算法安全責任制度和科技倫理審查制度，健全算法安全管理組織

機構，加強風險防控和隱患排查治理，提升應對算法安全突發事件的能力和水平。企業應強化責任意識，對算法應用產生的結果負主體責任。

於2021年12月31日，國家網信辦、工信部、公安部、國家安全部頒佈《互聯網信息服務算法推薦管理規定》，根據多種標準對算法推薦服務提供者實施分級分類管理。此外，該規定要求算法推薦服務提供者向用戶提供不針對其個人特征的選項，或者向用戶提供便捷的關閉算法推薦服務的選項。用戶選擇關閉算法推薦服務的，算法推薦服務提供者應當立即停止提供相關服務。算法推薦服務提供者還應當向用戶提供選擇、修改或者刪除用於算法推薦服務的用戶標籤的功能。

有關隱私保護的法規

2011年12月29日，工信部發佈《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》。根據該規定，未經用戶同意，互聯網信息服務提供者不得收集用戶個人信息，不得將用戶個人信息提供給他人。此外，互聯網信息服務提供者應當明確告知用戶收集和處理用戶個人信息的方式、內容和用途，不得收集其提供服務所必需以外的信息。互聯網信息服務提供者應當妥善保管用戶個人信息；保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，在線借貸服務提供者應當立即採取補救措施，情節嚴重的，應當立即向電信管理機構報告。

根據全國人大常委會2012年12月28日發佈的《關於加強網絡信息保護的決定》、工信部2013年7月16日發佈的《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，收集、使用用戶個人信息須經用戶同意，應當遵循合法、正當、必要的原則，並僅限特定目的、方法、範圍內。互聯網信息服務提供者對有關信息應當嚴格保密，不得洩露、篡改或者毀損，不得出售或者向他人提供。互聯網信息服務提供者應當採取技術措施和其他措施，防止收集的個人信息洩露、毀損或者丟失。互聯網信息服務提供者違反上述法律法規可能會被警告、罰款、沒收違法所得、吊銷許可證或者取消備案、關閉網站，甚至追究刑事責任。

關於移動應用程序收集使用信息的安全問題，根據2019年1月23日發佈的《關於開展App違法違規收集使用個人信息專項治理的公告》，app運營者須遵守網絡安全法收集使用個人信息，對獲取的用戶個人信息安全負責，採取有效措施加強個人信息保護。此外，app運營者不得以捆綁、停止安裝、默認等手段變相強迫用戶授權，不得違反法律法規和與用戶的約定收集使用個人信息。工信部2019年10月31日發佈的《關於開展App侵害用戶權益專項整治工作的通知》再次強調上述監管規定。2019年11月28日，國家網信辦、工信部、公安部、國家市場監管總局聯合印發《App違法違規收集使用個人信息行為認定方法》。該方法進一步闡述app運營者在個人信息保護方面的一些常見違法行為，包括「未公開收集使用個人信息規則」、「未明示收集使用個人信息的目的、方式和範圍」、「未經有關app用戶同意收集使用個人信息」、「違反必要原則，收集與有關app提供的服務無關的個人信息」、「未經用戶同意向他人提供個人信息」、「未按法律規定提供刪除或更正個人信息功能」及「未公佈投訴、舉報方式等信息」。其中，app運營者有以下行為將構成「未經用戶同意收集使用個人信息」：(i)徵得用戶同意前就開始收集用戶個人信息或打開可收集用戶個人信息的權限；(ii)用戶明確表示不同意收集後，仍收集個人信息或打開可收集個人信息的權限，或頻繁徵求用戶同意、干擾用戶正常使用app；(iii) app運營者實際收集的用戶個人信息或打開的可收集用戶個人信息權限超出用戶授權app運營者可收集個人信息的範圍；(iv)以非明示方式徵求用戶同意；(v)未經用戶同意更改其設置的可收集個人信息權限狀態；(vi)利用用戶個人信息和算法定向推送信息，未提供非定向推送信息的選項；(vii)以欺詐、誘騙等不正當方式誤導用戶同意收集個人信息或打開可收集用戶個人信息的權限；(viii)未向用戶提供撤回同意收集個人信息的途徑、方式；及(ix)違反有關app運營者所聲明的收集使用個人信息規則，收集使用個人信息。

根據2013年4月23日發佈的《最高人民法院、最高人民檢察院、公安部關於依法懲處侵害公民個人信息犯罪活動的通知》、2017年5月8日發佈、2017年6月1日施行的《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》，以下行為可能構成侵犯公民個人信息罪：(i)違反國家有關規定，向特定人提供公民個人信息，以及通過信息網絡或者其他途徑發佈公民個人信息；(ii)未經有關公民同意，將合法收集的公民個人信息提供給他人，但是信息經過處理無法識別特定個人且不能復原的除外；(iii)違反適用法律法規，在履行職責、提供服務過程中收集公民個人信息；或(iv)違反適用法律法規，通過購買、收受、交換等方式獲取公民個人信息。

根據自2021年1月1日起施行的《中華人民共和國民法典》，信息處理者應當採取技術措施和其他必要措施，確保其收集、存儲的個人信息安全，防止信息洩露、篡改、丟失。發生或者可能發生個人信息洩露、篡改、丟失的，信息處理者應當及時採取補救措施，按照規定告知自然人並向有關主管部門報告。

2021年8月20日，全國人大常委會發佈《中華人民共和國個人信息保護法》(簡稱個人信息保護法)，自2021年11月1日起施行。個人信息保護法規定(其中包括)：(i)處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式；及(ii)收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。不同類別的個人信息和個人信息處理將須遵守不同的同意、轉移和安全規則。個人信息處理實體應當對其個人信息處理活動負責，並採取必要措施保障所處理的個人信息安全。否則，個人信息處理實體可能會被責令改正，或責令暫停或者終止提供服務，並面臨沒收違法所得、罰款等處罰。

有關知識產權的法規

專利

中國的專利主要受《中華人民共和國專利法》保護。中國的專利制度實行優先權原則。授予專利權的發明和實用新型，應當具備新穎性、創造性和實用性三個條件。視乎專利權類型，專利權的期限為10年或20年，均自申請日起計算。

著作權

中國的著作權（包括軟件著作權）主要受《中華人民共和國著作權法》及相關規則、法規保護。根據著作權法，軟件著作權的保護期為50年。2013年1月30日最新修訂的《信息網絡傳播權保護條例》對合理使用、法定許可、著作權使用安全港、著作權管理技術作出具體規定，明確著作權人、圖書館、互聯網服務提供者等實體的侵權責任。

國家版權局1992年4月6日發佈、2000年5月26日、2002年2月20日修訂的《計算機軟件著作權登記辦法》（簡稱軟件著作權登記辦法），對軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同和轉讓合同登記作出規定。國家版權局主管軟件著作權登記管理工作，並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心對符合軟件著作權登記辦法、《計算機軟件保護條例》（2013年修訂）規定的計算機軟件著作權申請人頒發登記證書。

商標

註冊商標受《中華人民共和國商標法》及相關規則、法規保護。商標向國家市場監管總局下屬國家知識產權局商標局（原國家市場監管總局商標局）註冊。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，駁回註冊該商標申請。除非另行撤銷，否則商標註冊有效期可續展十年。

域名

域名受工信部2017年8月24日發佈、自2017年11月1日起施行的《互聯網域名管理辦法》保護。根據相關法規設立的域名服務機構處理域名註冊，域名成功註冊後，申請者即成為域名持有者。

有關僱傭和社會福利的法規

勞動合同法

自2008年1月1日起施行、2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》主要規範僱傭雙方的權利和義務，包括訂立、履行、終止勞動合同。根據《中華人民共和國勞動合同法》，僱傭雙方將建立或已建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫員工工作超過定額標準，且應當按照國家有關規定向員工支付加班費。此外，員工工資不得低於當地最低工資標準並須及時支付員工工資。

社會保險

根據2004年1月1日實施、2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、1997年7月16日發佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、1998年12月14日發佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、1999年1月22日發佈的《失業保險條例》及2011年7月1日實施、2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》的規定，用人單位須為中國員工提供養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險和醫療保險等福利，向地方行政機關繳費。用人單位未繳納社會保險費可能會被責令限期改正，補繳所需保險費並加收滯納金。限期仍不繳納的，用人單位會被處欠繳數額一至三倍的罰款。2018

年7月20日，國務院辦公廳及中共中央辦公廳印發《國稅地稅徵管體制改革方案》，其中規定，自2019年1月1日起，社會保險費交由稅務部門全權徵收。

住房公積金

根據國務院1999年發佈、2002年、2019年修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當向指定管理中心辦理住房公積金繳存登記，並為職工辦理住房公積金賬戶設立手續。此外，單位和職工應當按時、足額繳存住房公積金，繳存金額均不得低於職工上一年度月平均工資的5%。

勞務派遣

根據《中華人民共和國勞動法》及2014年1月24日發佈、自2014年3月1日起施行的《勞務派遣暫行規定》，勞務派遣用工是一種補充形式，只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上實施。臨時性工作崗位指存續時間不超過九個月的崗位；輔助性工作崗位指為主營業務崗位提供服務的非主營業務崗位；及替代性工作崗位指原勞動者因故暫時離崗的一定期間內，可以由派遣勞動者替代工作的崗位。用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，不得超過其用工總量的10%。

有關外匯及股息分派的法規

有關外幣兌換的法規

國務院於1996年1月29日頒佈的《中華人民共和國外匯管理條例》(於2008年最新修訂)是中國規管外幣兌換的主要法規。根據中國外匯法規，經常賬戶項目的支付，如利潤分配、利息支付和與貿易和服務相關的外匯交易，可按照若干程序規定以外幣作出，而無需取得國家外匯管理局的事先批准。相反，如將人民幣兌換成外幣並從中國匯出以用於支付資本賬戶項目，如直接投資、償還以外幣計值貸款、調回投資及投資中國境外證券，則需經有關政府部門批准或向其登記。

於2012年，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(簡稱59號文，於2015年5月修訂)，對外匯手續進行了重大修訂及簡化。根據59號文，開立多個特殊目的外匯賬戶，如前期費用賬戶、外匯資本金賬戶及保證金賬戶、外國投資者於中國境內所得人民幣款項再投資、外商投資企業將其外匯利潤與股息劃轉給其外國股東，均不需再經國家外匯管理局的批准或核實，且同一實體的多個資本賬戶可在不同的省份開立，這在以前是不允許的。2015年2月，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(簡稱國家外匯管理局13號文)。實體及個人無需向國家外匯管理局申請取得有關外國直接投資及境外直接投資外匯登記的批准，可向合資格銀行申請辦理有關外匯登記。在國家外匯管理局監督下，合資格銀行可直接審核有關申請並辦理登記。

近年來，中國政府機關逐步放寬了對外商投資企業外匯資金結算的限制。2015年3月，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(簡稱19號文)，擴大了全國外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點範圍。19號文取代了《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(簡稱142號文)及《國家外匯管理局關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》(簡稱36號文)。19號文允許中國境內設立的所有外商投資企業根據實際經營需要對外匯資本金結匯，規定外商投資企業使用外匯資本金結匯所得人民幣資金進行股權投資的程序，並取消142號文規定的若干其他限制。然而，19號文繼續禁止外商投資企業(其中包括)將外匯資本金結匯所得人民幣資金用於超出經營範圍的支出，以及提供非金融企業間的委託貸款或償還貸款等。國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(簡稱16號文)，該通知於2016年6月起生效，重申了19號文的若干規定。16號文規定，外匯意願結匯適用於外匯資本金、外債資金及境外上市

調回資金，而外匯兌換所得人民幣資本金可用於向關聯方提供貸款或償還公司間貸款（包括第三方墊款）。2019年10月23日，國家外匯管理局進一步頒佈《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》（簡稱28號文），於當日生效。28號文允許非投資性外商投資企業以資本金進行境內股權投資，惟該等投資不得違反相關負面清單且目標投資項目屬真實合法。此外，28號文規定允許試點地區符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項下收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》，全國推廣資本項目收入支付便利化改革。在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。

有關股息分派的法規

外商投資企業股息分派的主要監管法規均列入《中華人民共和國公司法》。根據該等法律法規，在中國的外商投資企業僅可自根據中國會計準則及法規計算的累計稅後利潤（如有）支付股息。此外，包括在中國的外商投資企業在內的中國公司每年應提取不少於稅後利潤（如有）的10%列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的50%以上的，可以不再提取。中國公司可根據中國會計準則酌情將部分稅後利潤分配至員工福利及獎勵基金。該等儲備不可作為現金股息分派。

有關中國居民境外投資的外匯登記的法規

2014年，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（簡稱國家外匯管理局37號文），取代《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關

問題的通知》(簡稱國家外匯管理局75號文)。國家外匯管理局37號文對中國境內居民或機構通過特殊目的公司尋求境外投資及融資或在中國進行返程投資有關的外匯事宜作出了規定。根據國家外匯管理局37號文,「特殊目的公司」是指境內居民或機構以境外投融資為目的,以其合法持有的境內資產或權益,或者以其合法持有的境外資產或權益,在境外直接設立或間接控制的境外企業,而「返程投資」是指境內居民或機構通過特殊目的公司對境內開展的直接投資活動,即設立外商投資企業,並取得所有權、控制權、經營管理權等權益的行為。國家外匯管理局37號文規定,境內居民或機構向特殊目的公司出資前,應向國家外匯管理局或其地方分支機構辦理外匯登記手續。

2015年,國家外匯管理局頒佈國家外匯管理局13號文,修訂了國家外匯管理局37號文,要求境內居民或機構在設立或控制為境外投資或融資而設立的境外企業時,向合資格銀行而非國家外匯管理局或其地方分支機構辦理登記。在國家外匯管理局37號文實施前,向特殊目的公司提供合法境內或境外權益或資產但未按要求登記的中國境內居民或機構,必須在合資格銀行登記其對特殊目的公司的所有權益或控制權。如已登記特殊目的公司發生重大變更,如基本信息發生任何變更(包括中國境內居民個人、名稱及經營期限的變更)、投資額增減、股份轉讓或交換、合併或分立等,則需辦理變更登記手續。如未遵守國家外匯管理局37號文及後續通知所規定的登記手續,或作出虛假陳述或未披露對通過返程投資形式設立的外商投資企業的控制權,可能會導致相關外商投資企業的外匯活動受到限制,包括向其境外母公司或關聯方支付股息及其他分紅(如資本縮減、股份轉讓或清算所得款項)以及境外母公司資本流入,且根據中國外匯管理法規,亦可能使相關中國居民或機構遭受處罰。

有關股權激勵計劃的法規

國家外匯管理局於2012年2月頒佈《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(簡稱股票期權規則),取代國家外匯管理局先前於2007年3月頒佈的規則。根據股票期權規則及其他相關規則及法規,參與境外上市公司股權激勵計劃的境內個人(是指中國居民和在中國境內連續居住滿1年非中國公民,若干例外情況除外)須於國家外匯管理局或其地方分支機構進行登記並完成若干其他程序。

股權激勵計劃的中國居民參與者須委聘一名合資格中國代理(可為該境外上市公司的中國附屬公司或該中國附屬公司甄選的其他合資格機構)，代參與者辦理有關股權激勵計劃的國家外匯管理局登記及其他程序。該等參與者亦須委聘一名境外委託機構處理有關行使股票期權、買賣相應股份或權益及資金轉讓等事項。此外，倘股權激勵計劃、中國代理或境外委託機構有任何重大變更或出現任何其他重大變更，中國代理須修訂有關股權激勵計劃的國家外匯管理局登記。中國代理須代表有權行使僱員股份期權的中國居民，就中國居民行使僱員股份期權有關的外幣支付向國家外匯管理局或其地方分支機構申請年度付匯額度。中國居民根據股權激勵計劃出售股份而收取的外匯收入及境外上市公司派發的股息，須於派發至該等中國居民前匯至中國代理於中國開立的銀行賬戶。此外，國家外匯管理局37號文規定參與境外未上市特殊目的公司股權激勵計劃的中國居民於行權前可向國家外匯管理局或其地方分支機構登記。

有關稅項的法規

企業所得稅

根據於2008年1月1日生效，其後於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(簡稱企業所得稅法)及其實施條例，企業分類為居民企業及非居民企業。中國居民企業通常按25%的稅率繳納企業所得稅，而於中國未成立任何分支機構的非中國居民企業須根據其自中國取得的收入按10%的稅率繳納企業所得稅。於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國境內的企業視為「居民企業」，即在企業所得稅方面按中國境內企業類似方式處理。企業所得稅法實施條例將實際管理機構界定為事實上對企業的「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。符合「高新技術企業」條件的企業，享受15%的企業所得稅稅率，而不是25%的統一法定稅率。只要企業可保持「高新技術企業」地位，稅收優惠將繼續實行。

增值稅和營業稅

根據適用中國稅項法規，在服務行業開展業務的任何實體或個人通常需要就提供服務產生的收入按5%的稅率繳納營業稅。但是，如果所提供的服務與技術開發、技術

轉讓有關，則經有關稅務機關批准，可以免徵營業稅。而根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，除非相關法律法規另有規定，否則任何在中國銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人一般要求就銷售貨物收入支付增值稅，而納稅人可將已付應課稅採購額的合資格進項增值稅，與應繳銷項增值稅相抵扣。

2011年11月，財政部以及國家稅務總局頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》。2016年3月，財政部以及國家稅務總局進一步頒佈《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起生效。根據試點方案及相關通知，通常在全國範圍內對包括增值電信業務在內的現代服務業徵收增值稅以代替營業稅。6%的增值稅稅率適用於提供某些現代服務所產生的收入。根據中國法律，若干小規模納稅人減按3%的徵收率繳納增值稅。與營業稅不同，納稅人可以將應稅購買所支付的進項增值稅額與提供現代服務所產生收入應繳納的銷項增值稅額相抵扣。

2018年4月4日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整增值稅稅率的通知》，於2018年5月1日生效。根據上述通知，自2018年5月1日起，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調低為16%及10%。此外，根據2019年4月1日生效的《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，自2019年4月1日起，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

股息預扣稅

企業所得稅法規定，自2008年1月1日起，非居民企業投資者在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，所獲宣派股息通常適用10%的所得稅稅率。

根據《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》及其他適用中國法律，如一間香港居民企業被中國主管稅務部門認定符合此安排及其他適用法律的相關條件及要求，該香港居民企業來源於中國居民企業的股息的10%預扣

稅可調減為5%。然而，根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，如中國相關稅務部門酌情認定，一間公司因主要為稅務驅動的結構或安排而享受該經調減所得稅率，則該中國稅務部門可調整稅收優惠。根據國家稅務總局於2018年2月3日頒佈的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》（於2018年4月1日生效），於判定稅收協定股息、利息、特許權使用費條款中「受益所有人」的申請人身份時，將考慮（包括但不限於）申請人是否有義務在收到所得的12個月內將所得的50%以上支付給第三國（地區）居民、申請人從事的經營活動是否構成實質性經營活動、締約對方國家（地區）是否對有關所得不徵稅或免稅，或徵稅但實際稅率極低等數個因素，同時，亦將根據具體案例的實際情況進行綜合分析。該公告進一步規定擬證明具有「受益所有人」身份的申請人須根據《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》向相關稅務主管當局提交相關文件。

間接轉讓稅款

2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（簡稱國家稅務總局7號文）。根據國家稅務總局7號文，非中國居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，「間接轉讓」中國居民企業股權等財產，規避中國企業所得稅納稅義務的，應重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國應稅財產。因此，間接轉讓所得收益須繳納中國企業所得稅。判斷交易安排是否存在「合理商業目的」時，應考慮以下相關因素：境外企業股權主要價值是否直接或間接來自於中國應稅財產；境外企業資產是否主要由直接或間接在中國境內的投資構成，或其取得的收入是否主要來源於中國境內；及境外企業及直接或間接持有中國應稅財產的下屬企業實際履行的功能和承擔的風險是否能夠證實企業架構具有經濟實質。根據國家稅務總局7號文，扣繳義務人未扣繳或未足額扣繳應納稅款的，股權轉讓方應在法定時限內向主管稅務機關申報繳納稅款。延遲繳納適用稅款將使轉讓人承擔違約利息。國家稅務總局7號文不適用於投資者通過公開證券交易所出售股票的交易，

而該類交易為通過公開證券交易所收購股票。2017年10月17日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》(簡稱國家稅務總局37號文)，該公告經國家稅務總局2018年6月15日頒佈的《國家稅務總局關於修改部分稅收規範性文件的公告》修訂。國家稅務總局37號文進一步闡述了有關非居民企業預扣稅的計算、申報及繳納義務的有關實施細則。儘管如此，有關國家稅務總局7號文的闡釋及應用仍存在不確定性。稅務機關可將國家稅務總局7號文確定為適用於我們的境外交易或出售股份或涉及非居民企業(作為轉讓人)的境外附屬公司的股份。

有關反壟斷和反不正當競爭的法規

2007年8月30日，全國人大常委會通過《中華人民共和國反壟斷法》(簡稱反壟斷法)，自2008年8月1日起生效，為中國反壟斷提供監管框架。根據反壟斷法，所禁止的壟斷行為包括壟斷協議、濫用市場支配地位及可能具有排除、限制競爭效果的經營者集中。

根據反壟斷法，禁止具有市場支配地位的經營者從事下列濫用市場支配地位的行為：(i)以不公平的高價銷售商品或者以不公平的低價購買商品；(ii)沒有正當理由，以低於成本的價格銷售商品；(iii)沒有正當理由，拒絕與交易相對人進行交易；(iv)沒有正當理由，限定交易相對人只能與其進行交易或者只能與其指定的經營者進行交易；(v)沒有正當理由搭售商品，或者在交易時附加其他不合理的交易條件；(vi)沒有正當理由，對條件相同的交易相對人在交易價格等交易條件上實行差別待遇；及(vii)相關政府機關認定的其他濫用市場支配地位的行為。

根據反壟斷法及相關法規，當出現經營者集中並達到任何以下標準時，相關經營者應事先向反壟斷機構(即國家市場監管總局)申報，觸發(i)所有參與交易的經營者在上一財年的全球營業總額超過人民幣100億元，其中至少有兩名經營者在上一財年在中國的營業額分別超過人民幣4億元；或(ii)所有參與集中的經營者在上一財年在中國的營業總額超過人民幣20億元，其中至少有兩名經營者在上一財年在中國的營業額分別超過人民幣4億元，在反壟斷機構批准反壟斷備案之前，不得實施集中。「經營者集中」

是指下列情形：(i)經營者合併；(ii)經營者通過取得股權或者資產的方式取得對其他經營者的控制權；或(iii)經營者通過合同等方式取得對其他經營者的控制權或者能夠對其他經營者施加決定性影響。

此外，根據反壟斷法及相關法規，禁止達成壟斷協議（是指排除、限制競爭的協議或者其他協同行為），除非有關協議滿足當中所規定的特定豁免，如改進技術或提高中小經營者經營效率，增強中小經營者競爭力。

2021年10月23日，全國人大常委會發佈《中華人民共和國反壟斷法修正草案》，提出提高經營者非法集中的罰款，如經營者集中具有或者可能具有排除、限制競爭效果，則處以上一年度銷售額的10%以下罰款，或如經營者集中不具有排除、限制競爭效果，則處以人民幣5百萬元以下的罰款。該草案亦提出，對於有任何證據證明集中已經或可能已經具有排除或限制競爭效果的交易，即使該集中未達到申報標準，有關部門應當對其進行調查。

2020年9月11日，國務院反壟斷委員會印發《經營者反壟斷合規指南》，基於反壟斷法提供有關合規管理制度、合規風險重點、合規風險管理及合規風險保障的一般指南，以鼓勵經營者防範反壟斷法合規風險。

2021年2月，國務院反壟斷委員會印發《關於平台經濟領域的反壟斷指南》。《關於平台經濟領域的反壟斷指南》與反壟斷法一致，禁止壟斷行為，如可能在平台經濟領域可能具有排除、限制競爭效果的達成壟斷協議、濫用市場支配地位和經營者集中。更確切地說，《關於平台經濟領域的反壟斷指南》概述無正當理由可能構成濫用市場支配地位的若干行為，包括但不限於基於大數據和算法，對客戶實行差異性交易價格或者其他交易條件；脅迫競爭對手進行壟斷安排；利用技術手段封鎖競爭對手的接口；使用捆綁式服務銷售服務或產品及強制收集非必要用戶信息。此外，《關於平台經濟領域的反壟斷指南》明確指出，涉及可變利益實體的集中亦須遵守反壟斷備案要求，因此亦在反壟斷審查範圍之內。

如果經營者未能遵守反壟斷法或其他相關法規，則反壟斷機構有權停止相關活動，撤銷交易，並沒收非法所得和處以罰款。

2021年8月17日，國家市場監管總局發佈《禁止網絡不正當競爭行為規定（公開徵求意見稿）》（簡稱禁止網絡不正當競爭行為規定意見稿），旨在通過互聯網和其他信息網絡監管經營者的不正當競爭行為。禁止網絡不正當競爭行為規定意見稿中規定經營者不得使用任何技術手段阻礙、干預或進行不正當競爭行為。

2021年11月15日，國家市場監管總局發佈《企業境外反壟斷合規指引》，旨在幫助中國企業建立和加強境外反壟斷合規制度，以降低境外反壟斷合規風險。該指引適用於在境外從事經營業務的中國企業以及在境內從事經營業務但可能對境外市場產生影響的中國企業，尤其是從事進出口貿易、境外投資、併購、知識產權轉讓或者許可、招投標等經營活動者。

2021年12月24日，國家發改委聯合其他八個政府部門發佈《國家發展改革委等部門關於推動平台經濟規範健康持續發展的若干意見》，為監管中國線上平台業務的各個層面提供指引，其中包括互聯網平台經濟的反壟斷、不正當競爭、平台價格行為、金融機構投資及用戶數據事宜等，旨在推動行業健康持續發展。

有關併購規定及海外上市的法規

2006年8月8日，包括中國證券監督管理委員會（簡稱中國證監會）在內的六家中國監管機構通過《關於外國投資者併購境內企業的規定》（簡稱併購規定），該規定於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。當外國投資者購買境內企業股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業時；或當外國投資者在中國設立外商投資企業、購買境內企業資產且運營該資產時；或當外國投資者購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產時，外國投資者須遵守併購規定。併購規定訂明（其中包括）以尋求境外上市為目的通過收購中國境內企業而成立並由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，在境外證券交易所進行證券公開上市前

須取得中國證監會批准。然而，《中華人民共和國外商投資法》已在一定程度上取代了併購規定中關於外國投資者收購非關聯境內公司股權或資產的規定。對於外國投資者收購關聯境內公司的股權／資產，此類活動仍應遵守併購規定。

2021年7月6日，國務院辦公廳及中國共產黨中央委員會辦公廳發佈《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》。該意見強調需加強對非法證券活動的管理及對中概股公司境外上市的監管力度，建議採取推進相關監管體系建設等有效措施，處理中概股公司面臨的風險及突發事件。

2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（簡稱管理規定）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（簡稱辦法草案），向社會公開徵求意見。根據該等草案，於境外市場直接或間接發行或上市證券的境內企業，包括境內股份有限公司及主營業務在境內且擬基於其境內股權、資產、收益或其他類似權益在境外市場發行或上市股份的境外公司，須於向上市地監管機關呈交其上市申請文件後三個工作日內，向中國證監會備案。境內企業未能根據管理規定辦理備案的，或會被警告，並處以人民幣一百萬元以上人民幣一千萬元以下的罰款。情節嚴重的，可以責令停業、停業整頓，或者吊銷許可證、營業執照。

根據辦法草案，於確定發行上市是否視為「境內企業境外間接發行上市」時，應當遵循「實質重於形式」的原則，發行人符合下列情形的，其發行上市認定為「境內企業境外間接發行上市」，因此需符合備案要求：(a)中國經營實體最近一個會計年度的營業收入、利潤、總資產或淨資產，佔發行人同期經審計合併財務報表相關數據的比例超過50%；(b)負責業務經營管理的高級管理人員多數為中國公民或經常居住地位於境內，業務經營活動的主要場所位於境內或主要在中國境內開展。辦法草案亦要求就主營業務發生重大變更、控制權變更等重大事項向中國證監會進行後續報告。

此外，2021年12月24日就該等條例草案召開的新聞發佈會上，中國證監會負責人明確表示，倘該等草案以現有內容生效，僅中國境內企業首次公開發售及現有境外上市中國境內企業進行的融資將需完成備案程序，且現有境外上市企業並無後續融資活動的，將獲准於過渡期內完成備案。中國證監會負責人亦確認，在遵守適用的中國法律法規的情況下，具有可變利益實體架構的企業可以進行境外發行上市。因此，倘該等條例草案於上市完成前以其現有內容生效，我們或須就本次上市向中國證監會完成備案程序。

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

截至本文件日期，管理規定及辦法草案仍為草案形式且有關草案並無實施時間表。

概覽

貝殼是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。我們率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，從而更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居等其他房產交易服務。我們於2001年通過北京鏈家開始經營業務，北京鏈家由我們的創始人暨永遠的榮譽董事長左暉先生於2001年9月成立。歷經多年，北京鏈家及其附屬公司已發展有多項業務，並於中國全國範圍內擴張。

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

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

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

於2020年8月，我們的美國存託股份於紐交所上市，代碼為「BEKE」。

里程碑

以下為我們重要發展里程碑的概要：

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

歷史、發展及公司架構

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

主要附屬公司及經營實體

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

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

歷史、發展及公司架構

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

歷史、發展及公司架構

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

歷史、發展及公司架構

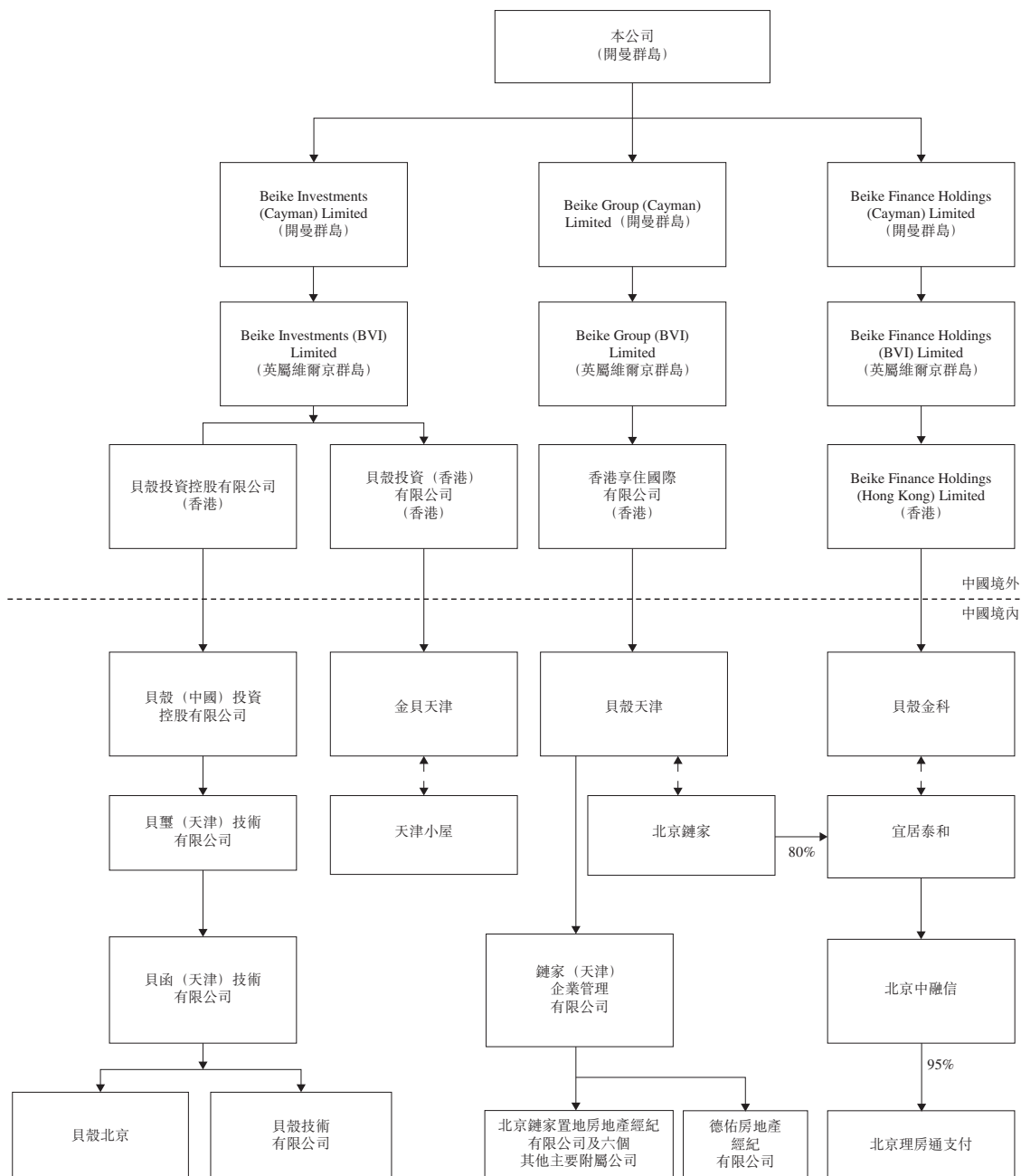
公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司所控制的股權	主要業務
鄭州房江湖信息科技有限公司	中國， 2017年8月28日	100%	新房業務
武漢房江湖信息科技有限公司	中國， 2015年7月17日	100%	新房業務
北京鏈家	中國， 2001年9月30日	透過合約安排控制	移動應用程序開發及運營
天津小屋	中國， 2017年11月14日	透過合約安排控制	移動應用程序及網頁開發以及運營
宜居泰和	中國， 2010年7月23日	透過合約安排控制	持牌金融業務的控股公司
北京中融信	中國， 2006年11月10日	透過合約安排控制	融資擔保
北京理房通支付	中國， 2013年8月8日	透過合約安排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

歷史、發展及公司架構

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

公司架構

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



→ 股權 (除另有說明者外為100%)。

↔ 合約安排。更多詳情請參閱「合約安排」。

本公司遵守上市規則第8.05(3)(C)條的情況

規則規定

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

相關事實

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

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

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

滿足擁有權連續性

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

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

向彭先生及單先生授予A類普通股

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

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

聖都家裝收購事項

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

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

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

據董事所深知，聖都家裝訂約方及其各自實益擁有人均為獨立第三方。

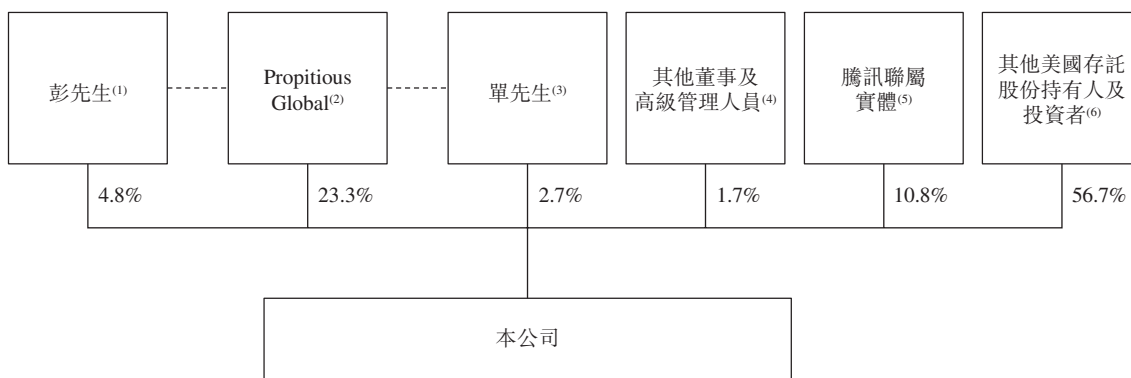
中環收購事項

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

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

股權架構

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



附註：

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

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

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

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

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

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

於紐交所上市前的投資

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

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

於紐交所上市及後續發售

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

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

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

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

公眾持股量

據我們董事所知，緊隨上市後(假設除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股)，以下人士：(a)將於上市日期擔任其職位及董事職務，並自行或透過股權工具擁有我們股份或美國存託

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

國家外匯管理局登記

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

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

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

概覽

關於我們

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

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

我們行業所面臨的機遇和挑戰

根據灼識諮詢報告，按總交易額計算，中國居住市場規模在2021年達到人民幣39.6萬億元，預計到2026年增長至人民幣55.7萬億元，複合年增長率為7.1%，按消費規模計算，仍是全球最大的市場。由於城鎮化的持續推進、家庭小型化以及可支配收入提高，住房需求預計仍將保持韌性，同時消費者對交互方式和服務質量亦有更高的期望。與此同時，二手房交易和房屋租賃在整體住房供應中發揮著越來越重要的作用。隨著中國繼續完善房地產市場長效機制並推動穩定均衡的增長，連接供需兩端的房產經紀服務迎來了重要的市場機會。根據灼識諮詢報告，預計到2026年中國通過房產經紀服務進行的房產交易和租賃合計總交易額將在2021年人民幣12.7萬億元的基礎上增長至人民幣19.4萬億元，滲透率從2021年的49.8%提升至2026年的61.6%。此外，包括家裝家居等在內的其他居住服務市場也具有高增長潛力，預計到2026年市場規模將達到人民幣24.2萬億元。

儘管體量龐大，但中國居住行業仍停留在缺乏數字化的階段，且面臨效率低下的問題。例如，在中國，由於業內缺乏獨家委託機制，賣房人往往聯繫多家經紀門店和多位經紀人。同時，買房人也不得不在決策過程中周旋於多家經紀門店和多位經紀

人之間。由於無法保證其經濟利益，經紀門店和經紀人不願意分享所掌握的信息和資源，長此以往業內獲客形成了信息封鎖、惡性競爭的局面。此外，由於過去對房產經紀職業缺乏認知，行業缺乏從業時間長、經驗豐富的專業經紀人。這些挑戰影響了服務質量，並導致消費者缺乏對行業的信任。

我們的解決方案 – 不止步於ACN網絡

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

憑藉ACN網絡，我們持續推動信息、交易流程和服務質量的標準化，打造自身的核心競爭力，推動行業正循環。特別是，為有效激勵經紀人共享信息和資源，ACN網絡制定了標準協議和操作規範來劃分角色，通過合理的佣金分配機制來界定經紀人的權利和義務。為此，ACN網絡還將房產交易流程劃分為多個環節，並允許多個經紀人開展合作，從而為經紀人參與和賺取佣金分成創造了更多機會，提升了交易效率，並提高了經紀人留存率。這在市場波動的環境下尤其重要，因為專業化與協作可以確保戰略執行更高效、團隊更穩定。為房屋買賣雙方或業主及租戶提供服務的不同經紀人通過我們的ACN網絡連接在一起，因此，即使這些消費者位於不同地點，也可在合力推動下獲得有效匹配。鏈家在北京創立ACN網絡的原型並發展成為當地的領先品牌後，將ACN網絡拓展至上海和國內其他一二線城市，並在當地市場取得了領先地位。

2018年4月，在經過時間驗證的ACN網絡的成功基礎上，我們將鏈家的核心競爭力橫向擴展至貝殼平台，以服務於廣闊的居住市場。截至2021年12月31日，貝殼平台上的房產經紀品牌和活躍門店數分別增至300個和超過45,000家，彰顯了我們基礎設施的兼容性。ACN網絡的拓展促進了合作共贏。於2021年，通過貝殼平台完成的二手房交易中分別有約76%和37%的交易涉及跨門店和跨品牌合作。截至2021年12月31日，貝殼平台上約86%的二手房掛盤信息由貝聯門店的經紀人發佈。此外，憑藉我們廣泛

的線下佈局以及對當地市場的洞察，我們已經成為房地產開發企業的首選合作伙伴，幫助他們有效改善交易去化率和現金回籠週期。隨著規模持續擴大，我們強大的網絡效應將吸引更多行業參與者，進一步提高效率和質量，讓我們能夠捕捉更多交易機會和擴大服務範圍。

我們的競爭優勢 – 不止步於科技

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

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

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

我們的前進方向 – 不止步於交易

中國住房市場正在向新的平衡發展，房價將趨於穩定。儘管在有利的人口趨勢的影響下，房產交易和服務行業預計在可預見的未來仍將保持穩健，但人們的目標已由「買到房」轉變為「住得好」，進而刺激人們對其他居住服務的需求。這一轉變受消費驅動，而且屬於較高頻需求。尤其是，由於存量房在整體房產供給中所佔份額不斷攀

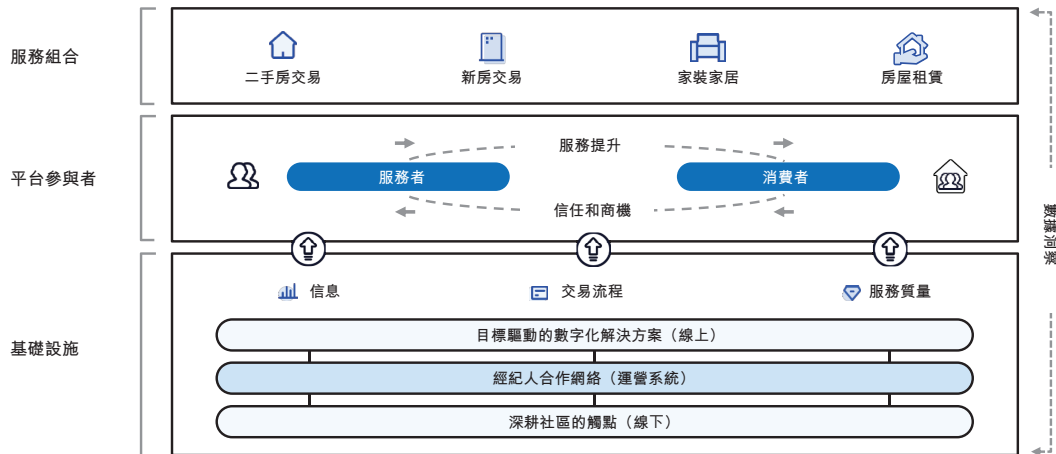
升，且中國家庭對生活質量的追求也在不斷提高，家裝家居行業存在巨大的機遇。根據灼識諮詢報告，中國家裝家居市場的規模從2016年人民幣4.5萬億元增長至2021年人民幣6.9萬億元，並預計到2026年將進一步增長至人民幣10.4萬億元。儘管市場規模巨大且具有良好的風險抵禦能力，家裝家居行業仍高度分散，並且缺乏數字化基礎設施、行業統一的標準及符合資格的服務者——這些恰恰是我們在二手房和新房交易中已經成功解決的行業痛點。

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

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

我們的平台

下圖闡釋了我們技術驅動的貝殼平台的主要組成部分及相互協同作用。



我們在環境、社會及管治(ESG)方面的宗旨及承諾

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

在企業使命和價值觀的引領下，貝殼將ESG標準融入企業戰略，為平台的消費者及服務者服務。我們致力於協助建設和保持可持續增長、共同繁榮和持續創新的健康經濟。我們堅信，實際行動比僅有意願更重要，因此我們積極參與到對社會有影響力的實際舉措中。例如，截至2021年12月31日，我們已為中國農村地區近80,000名學生的教育提供資助，且在中國欠發達地區向201所公益圖書館捐贈超過600,000冊圖書並捐款建立12所小學。作為社區的一分子，我們與行業其他參與者合作，共同回饋社區，包括在全國高考期間向考生和家長提供多種便民措施。我們發起了一個長期關愛老人項目，經紀人通過定期培訓及免費問答教社區的老年人使用智能手機。截至2021年12月31日，該項目已在全國48個城市超過2,000個社區開展，為老年人提供超過30萬人次的服務。這些舉措不僅為社區居民送去了溫暖，同時也賦予我們更強大的力量去踐行我們的企業使命—「有尊嚴的服務者，更美好的居住」。

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

我們的規模和財務表現



附註：

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

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

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

我們的優勢

最大的線上線下一體化房產交易和服務平台

根據灼識諮詢報告，按2021年的總交易額計，我們是中國最大的房產交易和服務平台，以及全球前三大商業平台。於2021年，我們的總交易額達到人民幣38,535億元，同比增長10.1%。

根據灼識諮詢報告，我們建成並運營中國首個具有一定規模的線上線下一體化房產交易和服務平台。ACN網絡以及我們基礎設施的其他模塊共同重建並精簡了複雜的房產交易和服務，同時無縫整合了我們的線上線下運營：

- 線下。截至2021年12月31日，我們深耕社區的龐大網絡，覆蓋了中國100多個經濟活躍的城市中逾45,000家圍繞在社區的活躍經紀門店和逾406,000名活躍經紀人。我們將通過鏈家的成功而積累的無可比擬的專業知識和能力分享給加入我們平台的數百個精選經紀品牌，以幫助他們實現增長和成功。我們的線下網絡位於社區內部，便利的位置使其成為客戶接觸我們平台的切入點，同時也是我們在行業中的競爭優勢。
- 線上。我們的線上運營通過數據洞察和科技來驅動效率和參與者之間的互動，為平台提供強有力的補充。平台旨在精簡及數字化從房屋帶看到簽約之間繁雜及低效的工作流程。我們貼合公司業務的科技和運營專長使我們能夠調動資源並高效擴張，同時始終致力於提升服務質量。

因此，我們線上線下廣泛的業務拉近了我們與消費者和社區的距離，使我們平台上的服務者能夠更高效地深耕社區，找到潛在客戶，並贏得客戶的信任。我們廣泛的門店覆蓋使平台能夠累積線下房產信息，獲得對當地客戶需求和房源的洞察，為我們的洞察和科技提供堅實的基礎，從而賦能門店和經紀人。通過我們線上平台而搭建的消費者和經紀人之間的聯繫，使消費者能夠快速找到明確的線下觸點，從而快速且高效地為之提供服務。數字化線上運營和深耕社區的線下網絡的無縫整合使我們的基礎設施在行業中脫穎而出。因此，根據灼識諮詢報告，按總交易額計，我們在中國居住行業中的市場份額從2019年的6.4%增至2021年的9.7%。我們認為，隨著我們繼續釋放線上線下一體化運營能力的力量，並引領中國房產交易和服務行業的發展，我們具備得天獨厚的條件進一步擴大我們的市場份額，創造更多的變現機會。

基礎設施搭建，及推動數據電子化，流程線上化，服務標準化的行業先鋒

我們的基礎設施重塑了中國房產交易和服務行業的格局，並且通過貝殼平台的創立向所有行業參與者開放，我們追求房產交易和服務行業效率和透明度最大化的目標，促使我們推動這一業務發展的關鍵步驟，這亦符合行業參與者的利益。在建設基礎設施的同時，我們也努力實現了平台三大關鍵組成部分的數字化和標準化，即信息、交易流程和服務質量。

信息

我們實現了房源和服務者資質的數字化和標準化，以幫助消費者進行明智的決策。我們率先在中國引入並踐行「真房源」的行業標準，這體現了我們致力於消除行業中因虛假、重複或過期的房源相關信息不對稱導致的交易效率低下和不可信的客戶服務。我們打造的「樓盤字典」使真房源發佈成為可能。根據灼識諮詢報告，截至2021年12月31日，該實時數據庫包含約2.57億套房產的綜合信息，是中國最全面的住宅房產數據庫。根據灼識諮詢報告，憑藉多年的大量投資和努力，我們在中國提供顆粒度最高的多維信息，以協助經紀人開展業務和客戶決策。通過建立和維護樓盤字典，我們能夠快速核實平台上二手房房源錄入和展示的真實性。根據灼識諮詢報告，截至2021年12月31日，平台上有約430萬套二手房交易的真房源，在中國排名第一。此外，相比一次性單次核實，我們採用一套自動循環驗證系統對房源超過40項關鍵指標進行動態跟蹤、監測和分析，從而在整個房產交易和服務週期內，全面降低虛假信息的可能性，確保房源的真實性。

我們建立了名為「貝殼分」的多維度經紀人評估框架，對經紀人的業績和服務質量進行量化，並對平台參與者可見，以提升透明度。於2021年，貝殼分達到27億次觀看量，說明其在整個行業被廣泛接受。我們也在快速提升我們在人工智能、虛擬現實和物聯網領域的科技能力，並進一步增強對於所有平台參與者的信息透明度和可用性。

交易流程

我們通過ACN網絡實現了交易流程的數字化和標準化，這一運營系統不僅促進服務者之間的互動和聯繫，同時也使他們能夠通過協作和佣金分配提升效率和服務質量。尤其是，ACN網絡將房產交易劃分成多個步驟，使多名經紀人能夠合作完成一單交易，並根據各自的角色和貢獻按照預先設定好的分配機制分配佣金，實現頻率更高的跨門店和跨品牌合作。我們認為，ACN網絡自推出之日起就與美國的房源信息共享系統MLS擁有相似之處。經過20多年在鏈家和貝殼的完善和發展，ACN網絡的發展已超越MLS，並且使我們能夠在中國獨特的市場動態下培養透明、協作和共贏的文化。在ACN網絡的推動下，我們隨著經紀人的成長而成長。我們並不依賴於數量有限的頂級經紀人，截至2021年12月31日，我們已經培養了具有一定規模的強大且具有凝聚力的活躍經紀人群體，人數逾406,000名，他們秉持相同的專業信念和標準，持續提供一

流的服務質量。憑藉我們對行業的深入理解和對市場趨勢的洞察，我們不斷在ACN網絡中建立了新的舉措和協議，以進一步優化交易流程。比如，我們於2021年推出了經紀人分崗策略，鼓勵經紀人專注二手房交易、新房交易或房屋租賃的其中一個領域，而非承擔多個職能。這一戰略幫助經紀人完善技能，培養更強、更專注的專業能力，並將最終提升門店效率和客戶體驗。截至2021年12月31日，經紀人分崗策略覆蓋超過29,000家活躍門店。

此外，我們也是提升交易體驗的行業先鋒，將交易步驟和服務轉移至線上，並推廣個性化搜索、VR看房和實時智能對話等科技創新，這如今已成為貝殼標誌性的特征，而且被同行所效仿。

服務質量

房產交易和服務行業的低運營效率和高人員流失率對留存具有經驗或本地市場專長的經紀人和培養人才提出了挑戰。我們解決這些行業痛點的方式是激勵和賦能經紀人提升生產力，從而在職業發展方面獲得更好的回報，進而提升了其專業素質、工作中的自尊和服務質量。

利用20年鏈家運營累積的對中國居住市場的深厚了解，我們向門店經理和經紀人提供SaaS系統和許多其他工具，使其無縫接入ACN網絡，並支持其整個工作流程。此外，我們擁有精心設計的平台治理機制和定制化的培訓項目，以激勵門店經理和經紀人不斷提升服務質量、生產力和協作。我們的平台能夠提供全面的支持，從而賦能門店經理建立並管理更大規模的經紀人團隊，提升門店的運營效率。根據灼識諮詢報告，我們的門店和經紀人在生產效率和服務質量上持續貢獻卓越的表現，並且我們的平台擁有業內更高的經紀人留存率。

為緩解交易風險並為消費者創造更安全的交易體驗，我們針對平台促成的交易和服務推出了多項承諾。這些承諾鼓勵經紀人的參與，並且在客戶端可見，以推動高標準的服務質量。例如，我們率先在行業中向新房購房者提供在購房後一定期限內無理由退款的承諾。根據灼識諮詢調查，我們的努力使我們在一眾中國房產平台中獲得了更高的客戶滿意度。

我們認為，我們的基礎設施對我們業務和行業的合作共贏至關重要。隨著我們在信息、交易流程和服務質量方面實現更高的數字化和標準化水平，我們能夠更好地在

經紀人之間調動資源、協調利益，將他們委以更適合的角色和責任，同時更準確地為消費者匹配房屋。因此，我們和我們平台上的行業參與者擁有更高的線索轉化率、交易效率和客戶滿意度。

行業合作共贏的品牌之選

服務質量是我們成功的基石，在這一原則的指引下，我們的目標是為我們的消費者帶來高滿意度，為我們平台的行業參與者帶來增長和成功。過去20年里，我們的管理層素履以往把鏈家打造成家喻戶曉的品牌，成為信任、品質和經驗的代名詞。鏈家被評為「中國知名品牌」。我們對中國住房市場的深入了解和運營鏈家累積的聲譽，使貝殼平台通過我們和我們平台上的服務者提供的廣泛服務實現了快速發展。

- *在消費者中的聲譽*。房產交易的特點為平均交易額高，因此對服務質量和透明性提出了很高的要求。這些屬性符合消費者更傾向選擇擁有可靠往績的品牌的偏好。隨著我們通過二手房和新房交易及房屋租賃贏得消費者的信任，他們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房產相關需求時再次選擇我們的平台，不論是家裝家居，還是其他服務。為維護我們的品牌形象，並進一步提升服務質量，我們一直持續不斷地對人員進行投資，並更新升級我們的運營范式，以通過貝殼提供持續且令人滿意的體驗。我們的努力提升了客戶滿意度。
- *平台參與者的認可*。我們對真正開放性的承諾和改善整個居住行業的願景也使貝殼成為平台參與者的首選合作伙伴。自貝殼推出起，截至2021年12月31日，我們成功吸引了約300個知名地方經紀品牌，並繼續幫助他們實現增長。憑藉我們廣泛的業務和大規模的消費者群體，我們也成為房地產開發商的一個有力的銷售渠道，有效地改善了他們的現金回籠週期。在我們繼續贏得新房交易市場信任和認可的同時，得益於穩健和全面的風險評估措施，我們保持著良好的應收賬款周轉天數，於2021年為97天。

強大的，貼合業務的自主科研及應用能力

我們在行業理解和科技領域進行了大量投資，使其成為我們的核心能力。海量的房源和房產交易，通過線上線下界面的多層次經紀人與客戶的互動，以及平台上各方的廣泛參與，使一個可靠且可擴展的科技基礎成為必需。

我們對整個房產交易和服務價值鏈的深刻理解，可進一步用於豐富我們的自主算法，以優化產品和解決方案，引導我們線下網絡的高效運營，增強平台上經紀人對本地市場的洞察。我們也不斷在提升客戶體驗和平台效率，通過使用虛擬現實、人工智能和物聯網等新科技來創造和開發實際使用場景和應用，使所有的平台參與者獲益。比如：

- 我們的*如視*VR看房功能使客戶能夠使用先進的VR技術遠程看房，實現沉浸式實時體驗，按需求與經紀人實時互動，從而大幅提升決策效率，將實地看房的成本降至最低。於2021年，我們的VR看房觀看量累積達到約16億次，消費者的VR看房累計觀看時長超過6,600萬小時，較2019年及2020年同期VR看房分別4.2億次及13億次觀看量和2,300萬及5,900萬小時觀看時長顯著增加。此外，我們將VR能力進一步延伸至提供AI賦能的未來家展示應用，可實現按客戶獨特喜好定制的家裝家居效果的即刻3D預覽。這一創新系統令消費者只需輕鬆點擊即可獲得令人耳目一新的沉浸式且便利的線上體驗。
- 我們依靠自主科技實現了經紀人主要工作流程的數字化和標準化。通過我們的綜合SaaS系統，經紀人可以發佈真房源，與消費者實時互動，管理現有的消費者，通過介紹和推薦與其他經紀人合作，瀏覽已分配或在共享池中的線索，並訪問直觀的交易流程管理。
- 通過引入「貝殼好房」，我們將人工智能用於推薦符合個人喜好的優質信息，進一步提升推薦準確性，加快交易週期，從而帶來更多交易。

強大的且產生正循環的產業互聯網平台

我們的平台拉近了我們與所在生態系統和行業的各個參與者的距離，包括消費者、經紀品牌及其門店經理和經紀人、房地產開發商、戰略伙伴以及家裝家居等其他居住服務方面的行業參與者。

我們平台的快速普及證明了我們的基礎設施在賦能其他品牌和服務者方面的兼容性。隨著我們將服務擴展至整個行業，我們的平台也吸引了更多的行業參與者利用貝殼的基礎設施改善其自身的業務、服務質量和效率。隨著我們的平台吸引來更多的服務者和行業參與者，ACN網絡使他們能夠協作以實現更好的服務質量和更高的效率，進而改善客戶體驗，增強我們的品牌效應，並吸引更多的客戶，形成自我強化的良性循環。在我們努力培養行業參與者實現共同成功和增長的同時，他們也一同助力，使我們不斷擴展的平台獲得更大的網絡效應。

我們在新房交易和其他居住服務方面取得的成功有力地證明，我們的平台隨著新業務湧現可快速擴展，實現協同效應。依靠我們已建立的基礎設施和來自消費者的信任，我們能夠成為地產項目的強大銷售渠道。我們已經與中國領先的房地產開發商建立了業務合作。我們的新房交易收入由2020年的人民幣379億元快速增至2021年的人民幣465億元，彰顯了我們對房地產開發商的獨特且卓越的價值主張。我們還將房產交易領域的可靠經驗成功用於重塑家裝等其他居住垂直服務領域。我們的自有品牌被窩家裝和Home SaaS家裝家居系統全面實現了對家裝流程的各關鍵步驟的模塊化、標準化和數字化，於2021年，向客戶交付超過3,500個家裝項目。於2021年，來自新興業務及其他的收入（主要包括家裝家居和其他服務）達到人民幣23億元，較2020年增長17.9%，彰顯出我們的平台能夠不斷擴展服務品類並把握新興機會。

隨著信息、交易流程和服務質量的進一步數字化和標準化，我們認為，我們能夠重建價值鏈，並且轉變平台參與者在越來越多元化的生態系統中互動、交易和合作的方式。這種性質的變現方式的擴張進一步證實了我們擴展平台和基礎設施的能力，以高效且有效地跨居住行業的多個垂直領域實現更多增長。

富有遠見，持續創新，身經百戰，身體力行的管理團隊

持續自我迭代是我們的基因。

我們的創始人暨永遠的榮譽董事長左暉先生是中國房產交易和服務行業的先鋒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多年的不懈探索，積累了大量的行業和運營經驗，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堅定地建設並推出貝殼平台，開創ACN網絡，持續投資人才和科技，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守初心，並持續自我迭代。

高管團隊成員加入我們的平均時間超過十年，他們經歷了各個行業週期和挑戰。董事會主席兼首席執行官彭先生於2010年加入，之後成為引領我們數據電子化、流程線上化及服務標準化工作的靈魂人物。執行董事單先生於2007年加入，並對我們的戰略佈局和收兼併購以及核心管理團隊的搭建做出了巨大貢獻，包括執行董事兼首席財務官徐濤先生和執行董事兼首席運營官徐萬剛先生。大部分的高管團隊成員經歷了不同內部職責的輪崗，因此對我們的業務格局有全面且深入了解。他們秉持我們對居住行業未來的共同價值觀和信念，團結協作以從戰略、科技和運營角度做出巨大貢獻。此外，我們大部分的區域主管是親身參與我們整個發展歷程的當地人員，因而擁有本地專長和知識，是我們取得全國性成功的基石。

我們的戰略

我們將關注以下幾個關鍵增長戰略，以實現我們的願景：

持續夯實基礎設施，以提升效率和客戶體驗

我們計劃在以下方向實施這一戰略：

進一步擴展平台覆蓋範圍

我們將繼續與平台上更多的經紀品牌及其附屬門店和經紀人聯繫，戰略性地將我們的門店網絡擴張至新市場。我們的目標是繼續利用平台的廣泛覆蓋推動跨品牌和跨門店的房屋帶看和交易規模。我們認為，平台更深入的滲透，來自經紀人和經紀品牌更積極的參與，以及更多的房源將增強網絡效應，使我們的平台更高效且靈活地服務更廣泛的需求。

與我們過去的做法一致，我們將繼續在平台上推廣鏈家完善的運營經驗、標準和管理項目，並與我們平台上的其他品牌和門店共享，以使得所有經紀人和參與者受益。

深化滲透，提高效率

我們計劃在現有市場進一步滲透，尤其是我們已經建立強勁業務的主要新興城市。加入平台的地區或當地現有參與者很高興能夠受益於貝殼平台提供的可進一步提升平台參與者效率的行業專長、平台規範、操作方法和技術。在我們的基礎設施和數據洞察的協助下，我們的目標是幫助加入我們平台的經紀門店和經紀人進一步建立當地市場專長，並幫助他們應對社區關係。

矢志不渝提升服務質量，關注人才，投資未來

擴大規模和服務範圍的同時，我們也將通過繼續提升服務質量不斷地鞏固我們的貝殼品牌。我們將銘記客戶對交易安全性和效率以及服務可靠性的需求，繼續改善平台基礎設施，以提升客戶體驗。我們計劃繼續評估和增強ACN網絡，以確保我們平台上的交易以最高效的方式完成。我們也計劃繼續推進真房源，並堅持我們的服務標準和對客戶的承諾。

我們將繼續招募並留存頂尖人才，並提供持續的培訓計劃，以確保始終如一的高質量服務。我們將繼續投資於平台上服務者的職業發展和培訓系統，並進一步實施運營經紀學堂、提供線上培訓課程等相關舉措。

加大科技投入

我們將繼續投資於賦能我們向平台參與者提供一站式服務的科技，並且從根本上提高房產交易效率和服務品質。我們將進一步升級我們開發的自有技術，包括在提供給客戶和經紀人的現有應用基礎上增加更多實用的特點，改善其功能性，增強智能輔助對話、VR看房及AI助手等應用的算法以及為新場景開發更多應用。通過改善分析能力，包括AI算法，我們將能夠提供更有用的SaaS系統促進平台參與者的運營，並通過更高的匹配準確度、更強勁的房源真實性驗證和推薦、更好的用戶界面和定向營銷增強我們自身的運營。

豐富我們的服務類目，把握橫縱延展機會

我們努力提供一站式解決方案，以解決整個房產持有週期的客戶需求。為此，我們利用我們的基礎設施、標準和科技不斷豐富平台上的產品和服務品類。

比如，通過與更多的房地產開發商合作，我們將在平台上引進更多的新房項目。我們也在不斷豐富真實的存量房房源庫存。我們將產品類別擴大至其他居住垂直服務領域，並在家裝家居領域取得可觀的進展，進一步擴大對價值鏈的參與。除消費者外，我們還關注服務者的需求，並提供能夠滿足其日常需求的運營管理工具。我們將進一步優化產品品類，以吸引更多的服務者。

憑藉我們在房產交易和服務領域成熟的業務，我們計劃將我們的平台優勢進一步拓展至大量的新興機會，比如家裝家居等。我們致力於在其他住房服務領域進一步增加投資，增強運營，從而提升客戶參與，探索更多元化的收入潛力，在不斷繁榮的生態系統中創造協同價值。

選擇性地進行戰略投資和收購

作為選擇性地進行收購和整合機會這一長期戰略的一部分，我們過去曾對上海、成都、深圳、南昌等城市的地產經紀品牌進行戰略收購。我們計劃繼續探索能夠增強我們市場領導地位的收購機會。我們持續關注可以為平台吸引新參與者並擴大服務品類的戰略合作、投資和收購，我們對提供綜合性服務的中國家裝企業聖都家裝的收購即是一個案例。此外，我們計劃對能夠互補平台業務的公司進行投資，從而改善整體交易效率。

我們的發展歷程

在我們的使命及願景的驅動下，我們的業務經歷了以下發展歷程：

- 2001年至2009年：根據灼識諮詢報告，鏈家發展成為北京最大的房產經紀品牌，令我們能夠積累無可比擬的管理經驗和人才儲備。

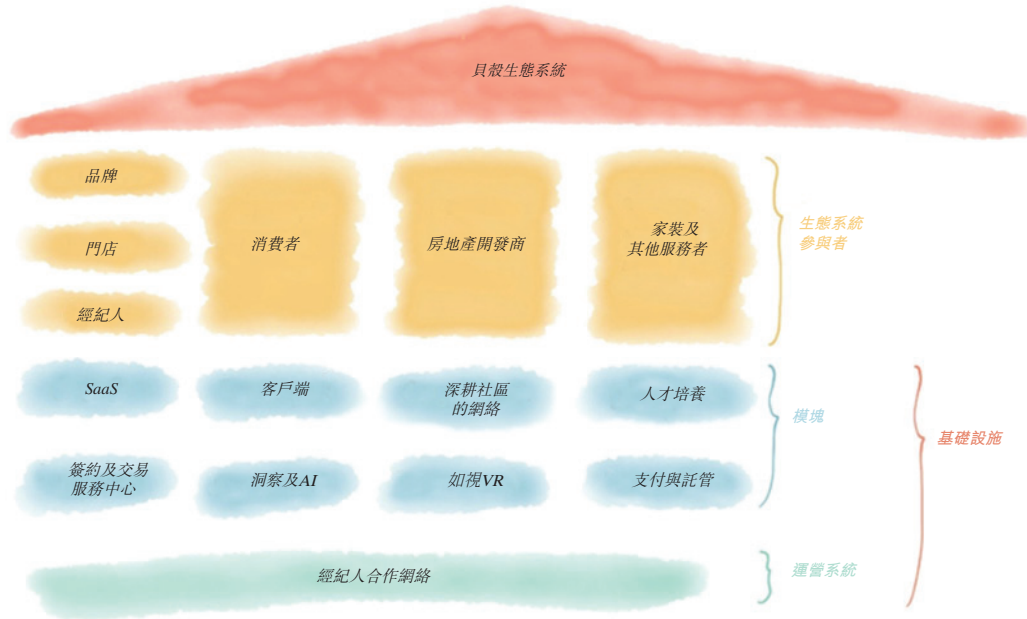
- 2010年至2014年：隨著鏈家在線及鏈家網的推出，我們成為線上線下一體化運營的領先房產經紀品牌。
- 2015年至2018年：我們在全國範圍內進行擴展，覆蓋中國29座城市。
- 2018年至今：我們推出並擴展貝殼平台，覆蓋廣闊的居住服務生態系統，並向住房及相關服務業參與者提供信息、服務及解決方案。
- 2020年至今：通過推出被窩家裝及對聖都家裝完成收購，我們加快了在家裝家居行業的業務擴展，促進了行業實踐及規範的標準化。

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。於2021年，我們的平台完成了超過450萬筆房產交易，合計總交易額達到人民幣38,535億元，根據灼識諮詢報告，按總交易額計算，我們成為中國最大的房產交易和服務平台，同時也躋身全球前三大商業平台之列。

我們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，以及居住生活服務等。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，其成功為我們建設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、門店及經紀人令消費者（包括買房人、賣房人、業主及租戶）能夠享受順利的房產交易。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。

- *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。

我們有三項主要收入來源，即存量房業務、新房業務和新興業務及其他。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。此外，我們自多種其他居住服務（如家裝家居服務）產生收入。

- (i) *存量房業務*。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，來自存量房業務的收入分別為人民幣246億元、人民幣306億元及人民幣319億元，分別佔該等期間收入總額的53.4%、43.4%及39.6%。就存量房業務而言，我們的收入來自下列各項：
 - 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，並與貝殼平台上的其他經紀公司分攤佣金，這些經紀公司與鏈家經紀人合作完成交易。我們透過鏈家品牌進行之交易的佣金按總額基準確認為佣金收入。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，透過鏈家品牌進行之存量房交易的總交易額分別為人民幣8,553億元、

人民幣10,119億元及人民幣10,348億元，且同期透過鏈家品牌進行之存量房業務的收入分別為人民幣230億元、人民幣276億元及人民幣284億元。

- 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）以及我們自有的品牌（如德佑）旗下的經紀公司（我們向其收取額外加盟費）。我們按淨額基準確認平台服務及加盟費。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，透過非鏈家品牌進行之存量房交易的總交易額分別為人民幣4,421億元、人民幣9,281億元及人民幣10,234億元，且同期透過非鏈家品牌進行之存量房業務的平台服務及加盟費收入分別為人民幣6億元、人民幣13億元及人民幣16億元。
- 提供其他增值服務，包括簽約及簽後服務，如實地勘察、經紀人招聘和培訓服務在內的協助工作。我們主要按淨額基準確認該等其他增值服務的服務費。

根據灼識諮詢的資料，我們存量房業務的佣金率包括按總額基準確認的佣金率以及按淨額基準確認的佣金率，與行業慣例一致，於往績記錄期間，有關佣金率未發生重大變化。

- (ii) **新房業務**。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貝殼平台新房交易的總交易額分別為人民幣7,476億元、人民幣13,830億元及人民幣16,086億元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們來自新房業務的收入分別為人民幣203億元、人民幣379億元及人民幣465億元，分別佔該等期間收入總額的44.1%、53.8%及57.5%。就新房業務而言，我們按總額基準確認向房地產開發商收取的銷售佣金收入。我們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。新房交易由鏈家及貝殼平台上的貝聯門店以及我們新房交易的專門銷售團隊及其他銷售渠道完成。

根據灼識諮詢的資料，我們新房業務的佣金率與行業慣例一致，於往績記錄期間，有關佣金率未發生重大變化。

- (iii) **新興業務及其他**。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貝殼平台新興服務及其他的總交易額分別為人民幣827億元、人民幣1,761億元及人民幣1,866億元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們

業 務

來自新興業務及其他的收入分別為人民幣12億元、人民幣20億元及人民幣23億元，分別佔該等期間收入總額的2.5%、2.8%及2.9%。我們自家裝家居服務等多種其他居住服務產生收入。

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。

下表載列於所示期間及截至所示日期我們的關鍵經營數據。

關鍵經營指標	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
合計總交易額	人民幣21,277億元	人民幣34,991億元	人民幣38,535億元
存量房業務總交易額	人民幣12,974億元	人民幣19,400億元	人民幣20,582億元
新房業務總交易額	人民幣7,476億元	人民幣13,830億元	人民幣16,086億元
新興業務及其他總交易額	人民幣827億元	人民幣1,761億元	人民幣1,866億元
房產交易數量	2.2百萬筆	3.7百萬筆	4.6百萬筆

居住行業的法規及政策：影響及展望

我們的業務受到中國居住行業的法規及政策的影響。在國家「房住不炒」方針的指引下，居住行業的法規及政策的調整經常發生在房價上漲過快的時期。例如，為應對2021年上半年房價加速上漲，中國監管部門相應收緊政策及信貸調控。考慮到其自身具體情況，若干地方政府亦出台（其中包括）旨在抑制投機性需求及去槓桿等市場調控政策。更多詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面」。

儘管上述措施反映中國監管部門對市場長期穩定的關注，但其中部分措施在短期內影響居住行業的增長率，導致自2021年下半年起二手房及新房交易均出現下滑。根據灼識諮詢報告，2021年第三季度及第四季度全國二手房交易的總交易額分別同比下降42%及43%，而同期全國新房交易的總交易額同比下降15%及20%。市場疲軟對我

們的財務業績造成負面影響。於2021年下半年，我們的淨收入由2020年同期的人民幣432億元下降17.0%至人民幣359億元，主要由於合計總交易額由2020年同期的人民幣2.2萬億元下降28.0%至人民幣1.6萬億元。與此同時，由於經常性經營成本及費用以及額外撥備金額的影響，我們於2021年第三季度及第四季度分別確認經調整淨虧損（非通用會計準則指標）人民幣1,416百萬元及人民幣613百萬元，而2020年同期為經調整淨利潤（非通用會計準則指標）人民幣1,744百萬元及人民幣1,680百萬元。儘管如此，由於2021年上半年的強勁表現以及我們的業務在2021年下半年市場低迷的情況下仍具有韌性，我們的全年總交易額及淨收入分別達到人民幣38,535億元及人民幣808億元，同比增長率為10.1%及14.6%。

自2021年第四季度以來，中國監管部門一直在釋放放寬居住行業調控政策的信號，旨在調整先前收緊的政策，並改善信貸環境，例如降低按揭利率、降低購房門檻及出台對開發商再融資活動的支持措施。隨著2022年市場情況有所穩定並逐步走向新的供需平衡，加上我們持續關注運營效率及服務質量，預計我們的業務營運及財務表現亦將獲益。長期來看，消費者對住房的需求相對剛性，對「美好居住」的期望不斷提升。隨著中國居住行業長效機制的進一步完善，預期為買賣雙方提供房產經紀服務將迎來巨大的市場機遇，服務者的價值在供需平衡市場中日益凸顯。

我們對平台及生態系統參與者的價值主張

通過我們的平台，我們為消費者、經紀人、房產經紀品牌及門店經理、房地產開發商及我們平台上集聚的眾多其他各方創造價值。

對消費者的價值主張

- *獲得線上線下全覆蓋的真實房源展示。*我們為消費者提供中國最大的真房源庫，以及有關房屋及社區的詳細實時信息。
- *值得信賴的品質服務，樹立行業標桿。*截至2021年12月31日，我們的消費者由不斷增長的逾406,000名活躍經紀人提供服務，有關經紀人經過培訓，具備較高專業資格，並得到我們的基礎設施及其各種模塊賦能。我們亦利用人工智能根據客戶需求推薦合適的經紀人。

- *透明信息，理性抉擇。*我們豐富的房產交易專長及標準化交易服務有助於消費者作出明智決定，並繞開房產交易中的常見陷阱。
- *便捷及安全的交易體驗。*我們利用多個線上接入點為客戶提供便捷的線上服務，彼等亦能通過廣泛的線下網絡進入我們的平台。我們亦將許多交易步驟數字化，以實現便捷、安全及具成本效益的交易體驗。
- *交易鏈條無縫銜接。*我們提供清算及託管解決方案，包括擔保付款、託管等。

對經紀人的價值主張

- *有效的客戶匹配及信息共享。*我們通過線索推薦及客戶匹配服務幫助經紀人提高業績，並向其提供中國最大的真房源庫。得益於跨品牌和跨門店合作，經紀人可訪問並出售其他經紀人在我們平台上錄入或管理的房源，令客戶匹配更高效，從而令我們平台上的交易增加，交易周期縮短。
- *技術解決方案提升成交效率。*我們技術驅動的平台允許經紀人在線進行並追蹤交易步驟，精確瞄準客戶需求，並提供先進的解決方案及產品，如客戶及線索推薦、智能對話及VR看房，以提高經紀人的交易效率。
- *平凡人的協作。*我們積極促進及鼓勵經紀人在整個交易階段進行跨品牌和跨門店合作。各項交易一般涉及多名經紀人，每名經紀人履行明確界定的職責，並獲得預先分配的佣金，從而為經紀人創造更多促成交易的機會，產生更穩定的收入來源。
- *豐富的培訓及發展機會。*我們與平台上的經紀人分享我們積累的運營專長及行業洞察，通過在線培訓課程及線下訓練營培養其專業技能及能力。

對房產經紀品牌及店東的價值主張

- *豐富的業務增長資源及解決方案。*我們提供基於先進的AI算法的洞察，允許經紀品牌擁有人及門店經理更好地了解其業務運營。我們亦提供中國最大的真房源庫及客戶線索，並大幅擴大其商業機會。經紀品牌及門店經理亦能受益於我們通過運營鏈家積累的運營及管理專長，從而建立一個更龐大、更有成效的經紀人團

隊。我們亦為經紀品牌及門店經理提供賬戶管理解決方案，利用我們自主開發的SaaS系統追蹤其流水及盈利。

- *其他增值服務以提供優質客戶服務。*我們為經紀人提供培訓計劃，以提高其服務質量，其他經紀品牌從而能受益於我們通過運營鏈家積累的客戶服務技能。為進一步減輕經紀品牌及門店經理的運營負擔，我們亦建立一站式交易服務中心，令經紀人能夠為消費者完成繁瑣的簽約後手續，提供順暢的交易體驗。
- *收入來源多樣，回款安全快捷。*小型經紀品牌及門店通常無法獲得新房項目。即使其獲得新房項目，其與房地產開發商的議價能力一般較低，導致現金周期延長及流動性差。我們的貝殼平台與房地產開發商開展有效合作，並向經紀品牌及門店經理提供優質新房項目，這能提高經紀品牌及門店的收入，縮短其現金周期。

對房地產開發商的價值主張

- *有效的營銷渠道縮短銷售周期。*我們向房地產開發商提供鏈家及貝聯門店廣闊的渠道，以及我們新房交易的專門銷售團隊及其他銷售渠道。我們亦提供先進的技術，如VR看房，客戶只需輕鬆點擊即可看房，從而有效地促進新房項目的銷售。
- *精確匹配消費者。*在人工智能的支持下，我們部署具備符合房源屬性及消費者需求的相關專業知識的經紀人，以實現優化銷售業績。該技術亦為開發商帶來更多線索。

對其他參與者的價值主張

- *優質客源推薦。*利用我們廣泛的客戶基礎，我們向其他行業參與者（如租賃公司）提供優質客戶推薦。
- *有效獲客。*利用我們與消費者的密切關係，我們能夠有效地為其他居住業務（如家裝家居服務）帶來客戶。

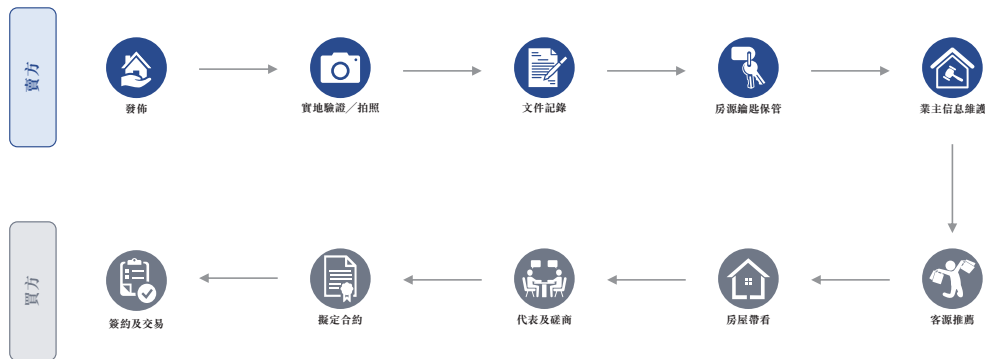
經紀人合作網絡(ACN網絡)

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20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2021年，通過貝殼平台完成的二手房交易中分別有約76%和約37%的交易涉及ACN網絡下的跨門店和跨品牌合作。

下圖說明ACN網絡中的交易流程：



例如，賣房人可由一組經紀人服務，每名經紀人履行不同職責，包括房源發佈、業主信息維護、文件記錄、現場工作及鑰匙保管。為賣房人履行一項職責的經紀人可按ACN規則訂明的百分比分享一部分佣金。為發佈新房源，經紀人須填寫出售還是出租、詳細地址、平面圖、建築面積及目標價格等信息以及有關房主的信息。在SaaS系統中發佈房源的經紀人成為該房屋的發佈經紀人。發佈新房源所需的信息為相對初步的信息，需要管理經紀人通過補充及更新有關房屋及其房主的信息進一步豐富房屋信息，包括看房的首選時間段、價格範圍及稅收限制、按揭貸款及業權、房主的說明、房屋的設施及其他特點。發佈經紀人可向其他經紀人推薦房源進行業主信息維護。此外，文件經紀人須獲得房屋的契據及其他證書以及房主的文件，並將有關文件上傳到系統。可通過我們的SaaS系統預約攝影師，參觀房屋並收集照片、視頻及虛擬現實，而將可視信息上傳到系統的經紀人成為現場經紀人。根據房屋的位置及性質，於房產經紀門店工作並擁有該房屋業主信息維護權的經紀人將獲委任保管該房屋的鑰匙。

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。

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。我們已實施以下平台治理機制，以鼓勵遵守我們的ACN網絡：

- **貝殼分。**我們建立貝殼分，表明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。我們實施全面的多因素評估體系，以得出貝殼分，包括經紀人屬性，如專業資格、客戶投訴、客戶轉化率及與其他經紀人的團隊合作記錄等因素。貝殼分較高的經紀人可享受若干特權，如更高的房源曝光率、在客戶端展示的定制經紀人簡介、參加線下訓練營及線上課程優惠券。消費者可在我們的客戶端查看經紀人的貝殼分，於2021年，貝殼分達到約27億次觀看量。



- **貝殼幣。**我們平台上的經紀人擁有可通過多種方式賺取的貝殼幣，包括通過各種推廣活動鼓勵遵守ACN網絡。經紀人可使用貝殼幣購買與其經紀工作相關的工具，以及在我們的客戶端展示其負責的房源的經紀人展示點位，以提高其曝光率，從貝殼客戶端獲得更多線索，提高交易可能性。
- **信用分。**我們已建立信用分體系，鼓勵我們平台上的誠實合作及公平競爭。經紀人加入我們的平台後開始維護其自身的信用分，對於違反ACN規

則及其他不當行為，將被扣除信用分。根據累計扣除的信用分，經紀人可能會被警告，或於特定期間內被限制或禁止訪問我們的平台。

門店評估及排名系統

房產經紀門店的行為可能會影響貝殼平台的聲譽及我們的整體業務。因此，我們已制定經紀門店加入我們平台的標準及程序。例如，除符合其須遵守的基本監管規定外，門店亦須維持最低數量的經紀人，而我們會根據門店位置調整該限額。我們認為，維持足夠合資格經紀人的門店在提供客戶服務方面通常在統計上更具成效及效率。

我們推出排名系統來獎勵我們平台上表現更好的經紀門店。根據該排名系統，門店基於每月更新的因素（如其經紀人的平均貝殼分、平均佣金收入及其他績效指標以及門店合作評價）被分為A級、B級、C級及D級。我們相信，通過該排名系統，門店受到更多激勵參與我們的平台並遵循我們的標準化交易流程，從而提高效率並促進跨門店及跨品牌合作。

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。

我們平台上真房源應符合以下要求：

- **真實存在。**在我們的樓盤字典中，房屋應真實存在，且符合我們平台的各項驗證要求。
- **真實出售或出租意願。**房主的意圖經有效的代理協議得以證明，當中明確規定經紀服務的範圍，或通過與房主的線上線下溝通得以核實。
- **真實核驗房屋信息。**房源的房屋地址應為真實的實際及產權地址。經紀人應確保房屋的建築面積、轉讓權、所有權及平面圖的準確性。圖片及VR應該真實且為現場拍攝。

- **真實的價格。**房主應已經確認並同意平台上的最新價格，且房主能夠調整價格。

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。經紀人在我們的SaaS系統中發佈新房源時，房源信息將根據樓盤字典進行核實，以確保房源的真實性。平面圖及其他可視及環境信息可根據樓盤字典自動輸入房源，以提高房源質量。我們爭取通過嚴格執行真房源規則保持房源的真實性及準確性，據此，被發現發佈欺詐信息的經紀人可能會被罰款或通過我們的信用分系統遭受處罰。

截至2021年12月31日，我們有約430萬套二手房交易的房源。截至2021年12月31日，貝殼平台上二手房交易的房源中超過95%為「真房源」，根據灼識諮詢報告，這遠高於20%以下的行業平均水平。我們將繼續投入充足的資源加強我們的這一主要優勢。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－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、消費者以及房地產開發商）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其他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。根據灼識諮詢報告，我們是業內通過SaaS系統賦能經紀人及經紀門店的先鋒，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「家裝家居服務－Home SaaS家裝家居系統」。

房源智能驗真及維護

我們已在平台上建立房屋發佈機制，經紀人亦受到鼓勵積極更新房源。我們的系統會自動將房源信息與我們的樓盤字典進行比較，以發現不同之處，若根據當地房屋定價政策及指引，價格不合理（如有），則會警告發佈經紀人。憑藉龐大及有條理的樓盤字典，社區地圖及圖片、平面圖及鄰近設施等信息可自動輸入，以提供相同社區房屋的完整及一致介紹。

我們在SaaS系統中實施驗證程序，確保任何新房源信息的可靠性及真實性。除與樓盤字典進行交叉驗證外，SaaS系統亦會安排自動回電及短信，以與房主確認有關房源。房源核實後，通常在發佈後24小時內，將在我們的SaaS系統及貝殼客戶端可見。一旦房源可見，我們平台上的經紀人可開始向其客戶介紹房源，並就潛在交易發起對話。

有效的線索推薦及轉介

我們旨在提供優質的客戶服務，且我們的SaaS系統會追蹤經紀人與客戶的互動，以確保及時溝通。某一經紀人最初接洽的消費者一般對該經紀人及其門店經理可見。然而，若經紀人未能跟進，客戶將在「共享池」中可見，而同一門店的其他經紀人可積極承接並負責該客戶。

經紀人通常在我們的SaaS系統中積極尋找新消費者線索，包括瀏覽共享池及接洽平台分配的客戶。客戶在貝殼前端（包括貝殼網站、貝殼應用程序及貝殼微信小程序）及／或通過即時通信系統、客戶服務熱線或其他線上界面提供聯繫方式時，我們的平台會自動將該客戶分配給一名經紀人。分配乃基於社區排名進行，當中考慮到經紀人

的在該社區的交易記錄、線索轉化率及帶看。我們通過即時通信系統通知選定的經紀人，而該經紀人須於24小時內回覆客戶。准客戶最初作為私人客戶線索對獲分配的經紀人可見，若未及時聯繫到客戶，隨後將會分入共享池。

合作及智能客戶關係管理

經紀人可通過我們的SaaS系統管理消費者信息，並與其他經紀人開展合作，以盡量提高交易成功的可能性。經紀人可通過填入姓名、電話號碼、客戶來源、客戶需求及意向等信息記錄消費者。通過我們的SaaS系統，經紀人可使用篩選及排名功能便捷地搜索對其可見的客戶。此外，我們的SaaS系統亦會根據對客戶在我們平台上的瀏覽及搜索行為的智能分析，將若干客戶標記為「高成交可能性」，以便經紀人能夠有效地優先處理。

經紀人可查看與客戶的後續互動，包括客戶反饋及帶看記錄。客戶喜好及詢問將被記錄以便在經紀人的後續工作中作為參考。通過SaaS系統的移動應用程序，經紀人亦可使用即時信息系統與消費者進行溝通。

我們利用技術與客戶進行有效互動，並盡量提高線索轉化率。例如，我們的SaaS系統通過匯總AI算法進行排名的推薦房源，讓經紀人向客戶介紹房源，從而提高客戶轉化率。我們亦使用算法檢測經紀人輸入的虛假帶看記錄，以確保誠實的業績。我們現時支持虛擬看房，經紀人可在虛擬現實領域與客戶進行直接溝通，並使用我們SaaS系統的移動應用程序介紹房源。

標準化交易流程

我們實現房產交易流程數字化及標準化的一個方面的工作反映在我們SaaS系統的交易促成功能中。例如，我們提供房屋銷售、房屋租賃、押金及其他相關活動的合約模板。經紀人可通過選擇合約類型及相關房源輕鬆在我們的系統中擬定合約。房屋相關信息將自動輸入草擬合約中。在經紀人安排簽約前，草擬合約隨後須由門店經理及值班的法律專業人士審查。客戶簽署合約後，經紀人將合約上傳到系統中以作記錄。

我們提供直觀交易管理系統，令經紀人可追蹤、管理及完成從線上簽約、支付、託管、按揭貸款到業權審批、過戶及抵押的交易流程。一旦交易完成且在門店經理確認後，佣金可根據經紀人在交易中的角色自動分配。

為門店經理提供有洞察力的運營統計數字

我們旨在通過促進平台上門店經理的高效運營管理來提高房產交易和服務業的效率。通過我們的SaaS系統，門店經理可輕鬆獲取運營數據摘要，包括即時信息回覆率、客戶服務熱線接聽及回覆率、從發佈到簽約等各個環節的轉化率以及有關收入及佣金的統計數字。我們的SaaS系統亦令門店經理可審查及管理交易及管理記錄。門店經理可檢查經紀人維護的房源詳情及客戶參與記錄。

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資源，並全程引導消費者作出明智的房產交易決定。

根據灼識諮詢報告，我們是同行中首先推出移動應用程序的公司。鏈家移動應用程序於2011年推出，見證了中國房產交易和服務行業移動互聯網時代的到來。除鏈家應用程序外，我們於2018年推出貝殼應用程序，進一步改善移動應用程序的功能及特點，並在貝殼平台上為用戶提供更滿意的體驗。對於消費者，鏈家及貝殼移動應用程序作為一站式目的地，彼等能夠通過VR體驗輕鬆獲得豐富的新房及二手房房源及租賃房源，並在全程引導下作出明智的房產交易決定。

憑藉我們移動應用程序的發展及廣泛應用，移動月活躍用戶數量大幅增加。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個月，貝殼平台的平均移動月活躍用戶分別為2,560萬名、4,820萬名及3,740萬名。

豐富及個性化的房源展示

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。可按社區、價格、房間數量、建築面積及其他屬性對房源進行篩選。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。

以下截圖說明貝殼應用程序展示的房源及經紀人推薦界面：



我們相信，提供針對當地情況及客戶個人喜好的信息是我們的客戶端能夠吸引消費者的關鍵因素。我們的客戶可以在客戶端主頁查看由我們的AI算法根據客戶的過往行為模式生成的推薦二手房及新房房源以及租賃房源。此外，在單一房源下，我們亦根據位置、價格及平面圖方面的相似性以及查看相同房源的其他客戶的行為模式，向客戶推薦其他相關房源。

與經紀人的即時互動

我們相信，經紀人的詳細專業簡介可提高房產交易和服務行業的透明度，並提高對我們平台的信任。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。客戶熱線和即時信息系統可在貝殼客戶端的各個界面上使用，以實現即時按需連接。消費者可直接授權我們平台上經紀人在貝殼客戶端主頁上尋找理想的房屋。客戶需要輸入基本信息及需求。我們的平台隨後將自動分配一名經紀人聯繫客戶並滿足其需求。此外，房主亦可輸入有關其出售或出租房屋的基本信息，在工作時間內，我們的經紀人一般將在30分鍾內主動聯繫以滿足其需求。

全面的知識庫

我們為二手房交易流程設計了一個交互式知識庫，其中包括買方資格、簽約、支付手續、託管、按揭貸款、稅項、業權審批、資金發放、潛在風險及其他交易事項。我們亦開發可在貝殼客戶端使用的計算器，涵蓋按揭貸款、房屋變更、繼承及預付款等若干交易場景。

此外，為在我們的平台上打造一個溫馨及信息豐富的社區，我們邀請眾多地產媒體內容提供商定期發佈涵蓋房產交易各個方面的意見及市場消息。客戶可在貝殼客戶端瀏覽推薦的內容或選擇關注某些發佈者。

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。

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。

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－精工學堂」。

線下培訓系統

我們已建立全面的線下培訓系統，旨在提高平台經紀人的運營效率。我們為經紀人提供各類定期培訓，包括：(i)為加入我們平台的經紀人及門店經理提供為期三天的全脫產入職培訓；(ii)為進入我們排名系統更高級別的經紀人提供介紹高級專業和管理技能的定期晉升培訓；及(iii)開展研討會並討論和解釋案例的定制訓練營。我們不斷為新職員的培訓項目付出巨大努力。例如，上海的新鍵家經紀人須參加為期30天的全天候訓練營。

花橋學堂。為進一步培養高級職位的人才，提升房產經紀門店店東的專業性，我們於2019年在江蘇昆山開辦一所為房產經紀品牌的店東及高級管理團隊提供專業經紀證書的高級職業發展學園－花橋學堂。花橋學堂提供的課程側重於與房產經紀相關的綜合技能，如財務、談判及管理。花橋學堂的畢業生將獲得我們的平台認證。

貝殼搏學大考。為評估能力，提升專業性及確保服務質量，我們在貝殼平台舉辦貝殼搏學大考，供平台經紀人參加。我們為經紀人提供豐富的資源，以獲得通過考試所需的知識及發展專業技能。在考試中表現優異的經紀人將獲得貝殼分。

線上公開課及貝殼經紀學堂

除線下培訓項目外，我們通過貝殼經紀學堂移動應用程序在平台上向經紀人提供線上培訓課程。截至2021年12月31日，貝殼經紀學堂為經紀人提供7,300個線上音／視頻課程，涵蓋獲客及客戶管理、人際交往技能、技術及管理技能。除了每週全天候線上公開課外，經紀人可觀看由經驗豐富的經紀人和經理提供的直播課程，彼等可通過直播與講師即時互動。

其他支持

憑藉我們的行業理解和多年積累的專長，我們能協助平台上的門店招募經紀人。我們亦支持經紀人通過組織社區友好活動發展業務，使彼等能夠服務於社區，擴大客戶群，並加深與其他經紀人的合作。

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。

除全面的線上交易支持外，我們還建立了線下交易服務中心，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交易服務中心，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交易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交易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2021年12月31日，我們平台上有超過406,000名活躍的經紀人及超過45,000家深耕社區的活躍經紀門店，代表300個房產經紀品牌。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20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2021年12月31日，約46%的鏈家經紀人為本科或以上學歷畢業生。其中，截至2021年12月31日，北京約48%的鏈家經紀人及上海約68%的鏈家經紀人為本科或以上學歷畢業生。

截至2021年12月31日，鏈家擁有約108,000名活躍經紀人，以及約6,900家活躍的線下經紀門店，遍及中國29個城市。截至2021年12月31日，鏈家在北京及上海分別有

超過26,800名及20,700名活躍經紀人，以及約1,400家及1,000家活躍經紀門店。儘管鏈家品牌產生的總交易額在我們合計總交易額的佔比較大，但我們預計其貢獻佔我們合計總交易額的比例將隨著我們平台的普及而逐漸降低。

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。

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。

有意加入德佑的經紀公司及店東必須符合多項選擇標準，包括（除其他外）良好的經營歷史記錄、文化契合度及對當地市場的了解。經紀門店於其所在地提交加盟申請後，我們將進行資格審查並與店東進行面談。倘若店東通過審查及面試，德佑通常將與其簽訂協議，初步授予店東三年的加盟期。於該門店開業及營運前，我們將提供選址協助、綜合培訓及系統調適並擬備開業清單協助門店開業。根據協議，該經紀門店獲授權以德佑品牌開展房產經紀服務，並於多種場景下向我們的業務合作伙伴提供推薦服務。德佑品牌旗下的所有經紀門店均須遵守ACN網絡並信守貝殼平台上的其他協議及慣例。

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2021年12月31日，我們平台關聯除鏈家以外的299個房產經紀品牌，該等品牌經營超過38,000家活躍經紀門店，擁有約299,000名活躍經紀人。截至2021年12月31日，我們平台約86%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2021年，我們平台約64%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。

其他經紀品牌的選擇標準與德佑品牌的選擇標準類似。我們通常與其他經紀品牌訂立為期五年的合作協議。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

根據灼識諮詢報告，隨著城市群中較發達地區的土地供應變得更加緊張，新房項目的平均規模預計將減小，令房地產開發商維持大型全職銷售團隊的經濟可行性降低。新房項目越來越多地位於城市群內的外圍城市，給開發商瞄準需求升級的較發達中心地區的潛在買房人帶來困難。住房市場的供需動態變化亦使房地產開發商更須有效定位及轉化客戶，以縮短銷售周期。鑒於經紀服務者對當地社區的了解以及能接觸大量有真正需求的消費者，房地產開發商日漸轉向與經紀服務者合作，以獲得更有效及全面的銷售及營銷解決方案。

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2021年12月31日，我們平台的新房項目數量超過9,000個。根據灼識諮詢報告，於2021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16,086億元，使我們

成為中國最大的新房交易平台。在我們繼續贏得新房交易市場信任和認可的同時，得益於穩健和全面的風險評估措施，我們保持著良好的應收賬款周轉率，於2021年為97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。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。就我們促成的新房交易而言，房地產開發商通常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。此外，當房地產開發商要求我們在一定時間內分配更多資源並專注於某個項目以促成銷售時，彼等會提前向我們支付保證金。

此外，隨著中國住房市場的競爭日益激烈，房地產開發商面臨完善營銷及銷售策略以提高其運營效率並更有效競爭的壓力。基於我們豐富的行業專長，我們開發量身定製的SaaS解決方案原型，以滿足房地產開發商對有效銷售及營銷不斷變化的需求。利用雲計算、虛擬現實及人工智能等技術，該系統可在許多業務場景中為房地產開發商賦能。

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，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。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。在被窩家裝移動應用程序中，客戶可瀏覽多名獨立室內設計師的作品集，並探索其個性化裝修方案。我們還使用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，我們為核心服務流程的每一步建立詳細的標準及做法，並使用技術工具及AI算法規劃、管理、監控及協調裝修過程。我們與符合資格及經嚴格挑選的承包商合作，直接控制供應鏈。我們購買優質材料，通過自身供應鏈分配及交付材料，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。我們亦對客戶作出多項服務承諾，其

中包括在裝修完成後兩年內提供四次上門的現場維護及維修服務，並對不合理的延誤支付賠償金。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。

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月完成。我們認為該交易將使我們實現整個產業鏈的戰略協同效應，並進一步加強我們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。

Home SaaS家裝家居系統

我們推出一體化的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週期。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。

- **AI及智能設計管理。**Home SaaS家裝家居系統為設計師提供充足的資源及易於使用的工具，有效地為消費者創建個性化和視覺上有吸引力的翻新計劃。利用系統中嵌入的先進建築信息模型(BIM)技術，設計師可輕鬆建立具精確測量的三維平面圖、生成具360度視角的震撼高清照片、拖放裝修材料和傢具，用數以千計現實世界的產品和自己設計的模型裝飾空間。此外，我們亦開發簡化的成本估算工具，使交易更加順利及透明。通過使用預先加載的特定項目模板，設計師可快速生成準確的估算，其中包含基於當地勞動力及供應市場的用品、材料和安裝費的具體成本。通過該系統，消費者可在作出決定前探索未來不同成本住房的許多可能性，從而帶來更好的客戶體驗。
- **可視化及標準化的施工管理。**各家裝項目的施工過程一般涉及多個服務者，各服務者以協作方式履行不同職責。Home SaaS家裝家居系統實施一套標準操作程序以管理裝修過程中各關鍵步驟，旨在實現高效、優質的產出及標準化的表現。我們的服務者須通過與被窩家裝客戶端相連的內置面板，在整個項目中提供更新信息。消費者可查看顯示重要事件及階段的圖形項目時間表、顯示每日任務分配的詳細日曆、實時的現場直播及採購訂

單和付款狀態。利用該標準化的可視化系統，服務者能與消費者及在團隊內保持有序的聯繫，並管理項目的各項進展。

- *系統化的供應鏈管理*。我們已開發簡化及集中的供應鏈管理系統，可跟蹤訂單的生命周期並處理採購過程中的各項任務。通過整合各種功能，如訂單管理系統及供應商關係管理系統，*Home SaaS* 家裝家居系統提供從供應商篩選、下單、運輸、收貨、產品檢驗、庫存控制，到開發票及付款整個供應鏈的實時可視性。系統化的供應鏈系統有助於確保高效、透明及無縫的採購活動，從而提高盈利能力及優化裝修服務者的營運。

精工學堂

為解決中國裝修服務者缺乏技能和職業發展基礎設施的問題，我們於2021年9月成立了一個提供全方位服務的職業培訓基地*精工學堂*，提供全面的分步培訓系統，以滿足裝修服務者的技能提升需求。*精工學堂*位於中國北京，佔地2,000多平方米，擁有六個演講室及九個培訓實驗室，專門為複製真實的住宅裝修現場而設計，為學員提供實用的學習體驗。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。

我們為家裝服務者提供各級別的培訓，包括：(i)強制性的崗前培訓，使新職員掌握與裝修有關的基本知識及技能；(ii)實踐培訓課程，涉及各種行業實踐的基本技能，如水暖、木工、泥瓦工、室內外裝修、電線、瓷磚鑲嵌、油漆、安裝、屋頂施工等；及(iii)領導力訓練營，提供跨學科課程，為高層人員介紹先進的管理技能。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。

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。

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。根據灼識諮詢報告，樓盤字典是目前中國最大、最全面的住房知識庫。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2019年、2020年及2021年12月31日，樓盤字典分別涵蓋約2.15億套、2.40億套及2.57億套房屋。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，根據靜態特征及時間序列特征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。
- **貝殼好房。**我們已部署貝殼好房，該系統基於計及房產特征、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。於2021年，經紀人使用AI助手協助進行8,600萬次房產交易諮詢，並採納了其超過40%的建議。
- **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。請參閱「一 洞察及AI應用」。我們平台亦為經紀人、房地產開發商及消費者提供先進的虛擬現實選擇，以豐富客戶體驗。

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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們在研發方面分別花費人民幣1,571百萬元、人民幣2,478百萬元及人民幣3,194百萬元。

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。

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。我們目前依賴三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。有關更多詳情，請參閱「關連交易」。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，我們也能在較短時間內通過多層備份系統恢復到全面服務。截至本文件日期，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。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們平台所採用技術的正常運行對我們的業務而言至關重要。倘未能維持我們網站、移動應用程序及系統的良好運作可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響」。

如視虛擬現實

根據灼識諮詢報告，我們率先在中國將VR體驗大規模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。截至2021年12月31日，我們有200多名專門的研發人員從事如視VR技術及產品的研究。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。我們亦為新房項目推出了VR售樓處，客戶可查看虛擬展示的樣板房，並一鍵與置業顧問聯繫。

我們基於如視VR技術的產品包括：

- **VR相機及掃描解決方案。**我們的VR相機提供高效、精確及詳細的三維掃描，為完整的三維重建奠定基礎。用戶可通過平板電腦上傳所收集的視覺數據，在方便定制的面板進行自動建模及處理。我們認為，VR相機可用於房產交易和服務行業及其他行業。
- **VR看房。**VR展示模式包括計算機生成的語音，可在消費者走動時向其講解該房產。VR看房模式使經紀人與消費者能夠在VR空間實時互動。我們亦推出新房項目的VR售樓處，可大幅提升客戶體驗，並提高我們平台的轉化率。於2021年，我們的VR看房觀看量達到約16億次，消費者於此類服務累計觀看時長超過6,600萬小時。
- **家裝效果圖系統。**我們的未來家家裝系統可以在三維上即時呈現家裝效果，並與多個室內設計師及裝修專業人士進行網絡連接。我們實現AI賦能的功能，如自動生成及分析家裝計劃，使客戶能以方便及高度可視化的方式創建、定制及補充裝修計劃。於2021年，我們通過未來家系統為消費者提供約1,830萬份設計方案。

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。

環境、社會及管治(ESG)舉措

我們相信我們的持續增長取決於是否能將ESG價值融入企業戰略及運營。隨著有關氣候變化及COVID-19疫情的前所未有挑戰，我們更積極地承擔社會責任，並將不斷創新，以更好地服務於社會中的每一個人。我們堅守道德及合規的經營底線，通過技術創新提高服務體驗。我們將繼續營造一個多元包容的人才環境，追求環保經營，遵守低碳經濟的原則，從而為公共福利貢獻力量，助力建設美好社區。

環境可持續發展舉措

我們積極促進環境可持續性，提出「綠色環保、智能、社區+」的發展戰略。通過技術創新，我們希望促進以低碳經濟為原則的數字化經濟發展，應對氣候變化挑戰，為全球碳中和貢獻力量。我們的創新技術（例如VR）幫助減少能源消耗及減少溫室氣體排放。我們積極倡導綠色辦公，並低碳作業，持續提高僱員的環保意識。例如，我們在二手房交易及房屋租賃中積極促進無紙化線上簽約，於2021年通過線上簽約已節約大約4,720萬張紙張。我們亦採取一系列的節能措施，以提高我們店面日常運營的能源效率。我們按照綠色建築標準設計、建設及經營花橋學堂，其亦已獲得綠色建築設計標識證書。該建築設計的節能率為50%、綠化率為30%，可再利用和可再循環材料利用率為6%。

我們致力於支持專注於保護環境的非營利組織。於2018年至2020年，我們通過北京鏈家公益基金會（於2016年7月成立的慈善組織），作為聯合贊助商向各領域的慈善組織提供資金。我們目前正支持三個有影響力的環保組織，包括：(i)一個致力於連接及分析環境數據，建立環保信息平台，促進政府政策及商業活動綠色決策的領先研究中心；(ii)一個致力於通過應用生態數據分析及促進公眾參與治理污染的非營利組織；及(iii)一個長期致力於水資源保護及資源管理並已開展大量實地工作的非營利組織。

於2020年，我們作為參與方發起了低碳公益項目「藍海行動」，旨在保護及恢復中國福建濱海濕地的紅樹林。根據中國一個專注於生態保護的非營利組織的數據，截至2020年底，通過該項目在福建種植109,000株紅樹植物，預計在未來40年內的固碳量約為1,100噸。於2021年11月，該項目獲得中國綠色經濟發展論壇頒發的環境獎，以表彰其利用虛擬現實技術激發綠色生活方式及幫助減少碳足跡的持續努力。

社會責任舉措

我們相信，將產業優勢與社區公益相融合，是社區工作高效與持續發展的正確方向。作為房產交易和服務的領先平台，我們與運營所在地社區建立良好的溝通機制，並依據其需求開展多樣化的公益活動，為社區和諧發展不懈努力。

助老服務。我們發起了一個長期助老項目，經紀人通過定期培訓及免費問答教社區的老年人使用智能手機。截至2021年12月31日，該項目已在全國48個城市超過2,000個社區設立，為老年人提供服務超30萬人次。

鄉村振興。我們致力於為中國弱勢群體提供慈善捐助，其中多在農村地區。我們希望利用平台的力量解決該等社群的生活需求，並提供本地化的有效解決方案。截至2021年12月31日，我們為扶貧、鄉村振興及社區慈善事業等相關舉措貢獻逾人民幣7,000萬元。此外，截至2021年12月31日，我們已為中國農村地區近80,000名學生的教育提供資金支持，且在中國欠發達地區向201所公益圖書館捐贈超過600,000冊圖書並捐款建立12所小學。

高考休息站。為支持社區居民接受高等教育的努力，我們於2015年推出一項舉措，在中國全國高考的兩三天內提供全面服務，並將我們的門店改為休息區。

企業管治

我們已建立良好的企業管治架構，確保我們管理的有效性。董事會已授權企業管治委員會於上市後代表董事會監督ESG相關事宜及履行相關ESG管治責任。我們參考COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架，搭建了三道防線的風險管理架構，對公司運營過程中的財務和非財務風險進行識別、分析，最終形成有效的風險防控機制，以幫助公司實現長期穩定運營。

支持抗擊COVID-19活動的舉措

我們認為在困難時期挺身而出是我們的責任，我們對社會的承諾體現在我們於COVID-19疫情期間的努力上。我們積極支持中國全國範圍內為控制COVID-19傳播所作的努力並推出多項舉措抗擊疫情。為促進更好的企業管治，我們成立緊急委員會，在疫情發生後迅速領導我們的工作。我們亦將僱員及平台房產經紀人的健康放在首位，實行每日健康檢查並鼓勵居家工作安排，盡可能減少感染疾病的風險。此外，我們推出關於在逆境中保持生產力的免費線上課程。

同時，我們承擔支持社區的責任。貝殼通過紅十字會向湖北一線捐贈人民幣1,000萬元，用於採購負壓救護車並捐獻口罩等急需醫療物資和設備。我們的地方分支機構亦提供資金支持及物資，並組織募捐活動抗擊疫情。此外，為利用我們遍佈全國的網絡，我們鼓勵平台經紀門店與社區防疫部門聯繫以提供支持，如進行體溫測量及公共區域消毒。我們亦實施一項舉措，在社區組織應急服務中心，分發物資及接收包裹。我們認為，我們在此特殊時期的支持性工作加強我們與所服務社區的聯繫，並鞏固我們在社會責任方面的長期價值。

客戶服務

提供令人滿意的消費者服務是貝殼平台的重中之重。我們對消費者的承諾體現在對經紀人行為的嚴格審查及平台服務承諾中。此外，根據灼識諮詢報告，我們於中國房產交易和服務行業率先為新買房人提供無條件退款選擇或冷靜期。我們繼續優化客戶服務，以保證最佳的房產交易體驗。

截至2021年12月31日，我們已建立由超過900名僱員組成的綜合客服團隊，由總部的平台服務團隊及遍佈中國的客服中心的僱員組成。平台服務團隊的經紀人支持小組負責為貝殼平台的房產經紀品牌、門店經理、經紀人及其他員工提供與平台產品及功能相關事宜的問答和一般支持服務，並處理彼等投訴及舉報。平台服務團隊的客戶支持小組負責處理貝殼客戶端的問題和投訴並進行滿意度調查。我們致力於確保可靠、準確、充分和及時的客服信息，以提高交易安全及客戶體驗。貝殼客服支持部門一收到客戶投訴即傳達有關要求予相應的客服城市中心，其須於24小時內回應投訴，並指派人員跟進，直到有關事宜獲適當解決。平台服務團隊的另一小組專注於客戶業務開發，解決消費者在平台上發佈房源的要求。

風險管理及質量控制

我們已實施各種規章制度，以確保嚴格的風險管理及質量控制。

數據及技術系統風險管理

我們非常重視保障消費者的個人隱私。為確保我們平台上數據的機密性及完整性，我們設有全面及嚴格的數據保護計劃。我們通過平台上完成的房產交易獲得大量行為信息，我們亦加密及在自有及第三方雲服務器儲存數據，有關服務器得到最先進的反黑客措施及防火牆的保護。我們於徵得消費者同意的情況下收集消費者信息。我們將消費者與合適經紀人連接在一起，而且除隱藏的聯絡信息外，我們不向任何初級經紀人提供消費者的個人身份信息。我們亦於ACN實施嚴格的反垃圾郵件措施，以確保消費者不會受到騷擾。

我們部署多種技術解決方案防止及檢測用戶隱私及數據安全方面的風險及漏洞，如加密、防火牆、漏洞掃描及日誌審核。例如，我們以加密格式儲存及傳輸一切客戶數據，並擁有一支專業人員團隊，致力於持續檢討及監控數據安全實踐。我們備存記錄所有嘗試及成功存取我們數據的數據存取日誌，並對大數據請求進行自動監控及常規手動驗證。我們亦設有明確及嚴格的授權及驗證程序及政策。我們的僱員僅可存取與其工作職責直接相關及必需的數據，作有限用途，並須於每次存取嘗試時取得授權。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務產生、處理大量的數據，並須遵守中國各種不斷發展的有關網絡安全及數據隱私的法律法規。未能解決網絡安全及數據隱私問題可能令我們遭受重大的聲譽、財務、法律及經營後果，並使當前及潛在客戶不敢使用我們的服務」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守數據隱私及安全法律或法規而遭受任何罰款或其他處罰。中國法律顧問認為，於往績記錄期間我們的所有重要附屬公司在各重大方面遵守相關數據隱私及安全法律及法規。

真房源及反欺詐

我們擁有一支專門團隊不斷監控平台上的交易、信息及經紀人的行為。由於我們認為房源的真實性及準確性對我們的成功及品牌形象至關重要，我們嚴格執行真房源規則及反欺詐措施。我們為僱員提供多層面反欺詐培訓以提高彼等的商業道德意識。我們亦已在不同領域成立專門的質量控制小組，以監控其各自領域信息的真實性，同時積極展開調查以檢測有問題的信息及其他欺詐活動。因此，我們能利用先進的光學

字符識別(OCR)、視覺識別、語義分析及其他AI算法執行自動真房源監控，以標記可疑房源供手動審查，此舉提高了我們反欺詐措施的效率。

我們將立即移除被發現屬錯誤或自我們的平台複製的信息，並告知負責經紀人作出必要更正。如屬違反ACN網絡的情形，我們將扣除該經紀人的信用分。累計信用分扣減或會使該經紀人警醒、對其利用我們平台的能力施加多種限制，或在特定時間禁止使用平台。此外，我們平台上的許多房產品牌亦根據其標準處罰被發現從事欺詐活動的門店及經紀人。

反腐敗措施

一套有效的反回扣政策及程序對確保我們平台上經紀人的誠信及保護我們的品牌形象至關重要。我們已採取反腐敗合規政策，其中我們嚴格禁止為購得房產向客戶提供任何回扣或其他付款。這項禁止適用於直接及間接付款，如偽裝成折扣及禮品的付款。

為實踐我們的反回扣政策及反其他禁止行為的政策，內部控制部、法律部及企業管治部協調監控業務活動的合規情況並通過內部合規報告電子郵件處理投訴及舉報案件。我們在內部網站發佈違規情況及我們的決定。我們亦已設立職業道德提升中心，在此我們與執法部門、檢察官及法院方面的人員合作，以提升我們僱員及平台參與者的誠信及職業道德。

我們保障舉報人的安全。我們的違紀舉報及調查政策包含確保舉報人不會受到不公平待遇(例如解僱、降職、停職、威懾、騷擾或任何形式的報復)的措施。

反洗錢措施

我們嚴格遵守反洗錢(AML)法律法規，保護我們的業務遠離洗錢風險。我們已採納反洗錢合規政策，委任一名反洗錢合規官進行有效的反洗錢風險管理。反洗錢合規官負責制定相關反洗錢程序，篩查交易各方的關係，並進行定期內部審查，確保我們反洗錢政策的有效性。我們亦設有專門人員持續監視反洗錢法律法規的變動以持續更新內部政策，我們亦進行定期反洗錢相關培訓以加強我們的反洗錢風險管理。

我們要求僱員向反洗錢合規官舉報於客戶背景核查過程、盡職調查過程、財務活動及日常運營中識別的涉嫌活動。經諮詢有關內部法律和合規部門後，反洗錢合規官將決定是否向執法部門舉報該等涉嫌活動。

財務報告風險管理

我們已就財務報告風險管理實施一套會計政策。我們已實施多項程序以落實會計政策，且我們的財務部根據該等程序審查我們的管理賬目。我們亦向財務部僱員提供定期培訓，以確保彼等了解我們的財務管理與會計政策並在日常運營中執行該等政策。

內部控制風險管理

我們已設計並採用嚴格的內部程序，以確保我們的業務運營符合相關的規章制度。我們的內部控制團隊與我們的法律、財務及業務部密切合作，以：(a)進行風險評估並提出風險管理戰略建議；(b)提高業務流程效率並監察內部控制的有效性；及(c)提高整個本公司的風險意識。我們制定內部程序，以確保我們獲得業務運營所需的所有重要資質、許可證及批准，我們的內部控制團隊定期進行審查，以監控該等資質及批准的狀態及有效性。我們的內部法律部與相關業務部合作，以獲得必要的政府批准或同意，包括在規定的監管時限內準備並提交所有必要的文件，向相關政府部門備案。

人力資源風險管理

我們根據不同部門僱員的需求提供定期及專門的培訓。通過該等培訓，我們確保經紀人技能保持在最新狀態，並使其探索並滿足我們客戶的需求。我們已制定多份經管理層批准的經紀人手冊並分發給所有僱員，其中包含有關最佳商業慣例、職業道德、防詐騙機制、失職及腐敗的內部規則及指引。

我們亦已實施一套經我們的董事會批准的業務行為及道德守則，一項反賄賂及反腐敗政策以及反騷擾政策，為經紀人及其他僱員提供最佳商業慣例及職業道德以及反賄賂指引及措施。我們設有內部舉報渠道，僱員可以舉報任何不正當行為或失端行為。我們將對所報告的事件和人員進行調查並將就調查結果採取適當措施。

投資風險管理

我們投資或收購對我們業務有所補充的業務，例如能夠擴大我們的服務範圍並能夠加強我們研發能力的業務。我們通常計劃長期持有我們的投資。為保障股東權益並控制投資相關的潛在風險，我們一般要求被投資公司授予我們慣常的投資者保障權利。

在我們的投資項目中，我們的戰略投資部根據我們的投資策略物色投資項目並預先評估該等投資項目的風險及潛力。我們視乎投資項目中的具體情況採用不同級別的批准及盡職調查機制。我們的財務及法律部就交易評估、結構、分析、溝通、執行、風險控制、報告及投資後風險管理與戰略投資部合作。此外，我們的戰略投資部定期監督交易行為。

審計委員會的經驗、資格及董事會監督

我們已成立審計委員會，負責持續監控本公司風險管理政策的執行情況，以確保我們的內部控制系統能夠有效地識別、管理及減輕我們的業務營運所涉及的風險。審計委員會包括三名成員，即陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生。彼等均為獨立非執行董事。有關審計委員會成員的專業資格及經驗，請參閱「董事及高級管理層－董事會」。

我們亦設有內部審計部，負責審查內部控制的有效性，並就發現的任何問題向審計委員會報告。我們的內部審計部成員定期召開會議，討論我們面臨的任何內部控制問題以及實施解決該等問題的相應措施。內部審計部向審計委員會報告，確保發現的任何重大問題及時傳達給委員會。審計委員會屆時將在必要時討論問題並向董事會報告。

持續監控風險管理政策實施情況的措施

我們的審計委員會、內部審計部及高級管理層持續共同監控風險管理政策的實施情況，以確保我們的政策及實施屬有效及充分。

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。我們亦主要以推廣活動、海報及電視廣告的形式進行線下市場營銷。例如，在2019年及2020年春節，我們以在交通系統投放電視及電影廣告及海報的形式從事大量推廣活動。我們亦於2019年11月組辦2019新經紀峰會歡迎多家業內參與者，峰會期間我們亦推出新產品及服務。此外，我們於2020年1月開始贊助中國國家女子排球隊，贊助期為兩年。

我們在業務的方方面面與騰訊（我們的主要股東之一以及微信及QQ擁有者）合作。我們已與騰訊訂立業務合作協議，據此，我們及騰訊已同意在多個領域合作，包括流量、廣告及雲技術進入我們的平台。更多詳情請參閱「關連交易」。

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2021年12月31日，我們有6,000多名業務開發、銷售及市場營銷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。

季節性

我們的業務受季節性波動影響，通常第一季度的表現相對較弱，與居住行業大體一致。各歷年第一季度通常貢獻年收入的最小部分，主要是由於在該季度的春節期間完成的房產交易量減少。儘管業務的季節性已由不斷擴大的規模及多元化服務品類明顯抵銷，但日後季節性波動仍可能增加。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的經營業績受季節性波動影響」。

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2021年12月31日，我們有874項註冊專利及1,091項正在申請中的專利。我們亦擁有5,538項註冊商標、1,307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612個計算機軟件著作權，以及113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伙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。

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。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未能保護我們的知識產權將可能削弱我們的競爭地位，知識產權遭遇外部侵權可能對我們的業務產生不利影響」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們曾及可能面臨知識產權侵權索賠或其他指控，這可能對我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響」。

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。我們亦就房產交易相關增值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。

客戶及供應商

我們致力於提升平台上消費者體驗。我們的消費者包括房屋買賣雙方、業主及租戶。我們建起貝殼客戶端為消費者提供移動及線上渠道獲取房產交易經紀服務、具有多維度展示的房源及其他綜合房產相關信息。通過我們的基礎設施及平台，我們滿足消費者對二手房和新房交易以及房屋租賃的需求。我們通過線下網絡以及貝殼線上客戶端提供經紀服務。隨著我們通過房產交易贏得客戶的信任，彼等通常會將我們推薦給家人、朋友和熟人，或者再次選擇我們的平台。

我們擁有廣泛的客戶群，但我們認為我們並無客戶集中風險或對手方風險。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們於各有關期間的五大客戶分別佔淨收入總額的8.8%、13.4%及8.6%。

我們的供應商主要包括廣告供應商、人力資源服務供應商、互聯服務供應商及新房交易業務供應商等。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，我們於各有關期間的五大供應商佔採購總額不足6.6%。我們認為我們並無供應商集中風險或對手方風險。

於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的人士）於我們的任何五大客戶或供應商中擁有任何權益。

僱員

截至2021年12月31日，我們共有110,082名僱員。下表載列我們截至2021年12月31日按職能分類的僱員數目。

職能	僱員數目
經紀人及支持人員	82,009
平台運營	10,719
研發	3,324
業務開發、銷售及市場營銷	6,015
行政及管理	8,015
總計	110,082

截至2021年12月31日，我們的僱員主要位於中國內地。我們的36,976名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「一 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。具體而言，我們已成功吸引大量大學畢業生加入我們的線下業務，為消費者提供房產經紀服務，同時吸引經驗豐富及有才能的研發專業人員加入我們，擴展及提高我們的平台技術能力。

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。

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。

除我們自身的僱員外，我們的勞動力亦包括勞務派遣人員。過往，我們擁有相對大量的勞務派遣人員。於2020年，在對用工需求並無重大影響的情況下，我們已啟動並實施了一項綜合計劃，包括更多採用直接僱傭及外包安排，以降低勞務派遣人員比例。截至2021年12月31日，我們的勞務派遣人員總數為8,218人，低於118,300人總用工數的6.9%，我們預期降低勞務派遣人員比例不會對我們的業務產生任何重大影響。亦請參閱「風險因素－中國執行更嚴格的勞動法律法規以及勞動力成本增加可能對我們的業務及盈利能力產生重大不利影響」。除僱員及勞務派遣人員外，我們亦與勞務外包機構合作，將彼等的門店外包人員安置在我們的平台履行現場支持服務，以靈活地滿足我們暫時的人事需求。我們並無將該等外包人員計入總用工數，原因是該等人員並無與我們訂立僱傭安排。

設施

我們的總部設於北京，截至2021年12月31日，我們在北京租賃總面積逾108,462平方米，用作辦公場所。截至2021年12月31日，我們租賃約8,000處物業，主要由我們鏈家品牌在中國29個城市經營的房產經紀門店組成。截至2021年12月31日，我們在中國江蘇省昆山市擁有一處約55,210平方米的物業，用於花橋學堂的培訓。

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。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險保障範圍有限，可能會使我們招致巨額成本及面臨業務中斷」。

法律訴訟及合規

法律訴訟

在日常業務過程中，我們已經並將不時涉入糾紛及法律或行政訴訟。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，總的來說，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量。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備案文件及公開披露文件中據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。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初步訴狀(惟可予修訂及補充)後確認，我們認為該訴訟中的指控毫無理據，原因為該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。於2022年3月29日，法院任命此訴訟的首席原告及首席律師，且預期首席原告不久將根據法院發佈的訴訟計劃裁定提交合併經修訂訴狀。該訴訟尚處於初步階段，而實際指控可能會隨訴訟進展或

提交其他相關訴狀或原告提交經修訂的訴狀而發生變化。由於此證券集體訴訟尚處於初步階段，各方尚未要求亦未出示任何發現或可靠證據以支持或反駁原告的指控。亦未有任何法院對原告是否已充分陳述根據相關聯邦證券法提出救濟要求作出裁決。因此，無法就可能出現的「最壞情形」提供實際依據（甚至是推測性的預測）。總而言之，該證券集體訴訟根據《1934年美國證券交易法》就聲稱因被告在各類公開披露中的據稱失實陳述或遺漏而引致的損失尋求經濟賠償。倘法院判決本公司及／或其他被告違反任何該等證券法，或倘本公司及／或其他被告選擇與原告達成和解，本公司可能須承擔民事經濟賠償，且可能對本公司的潛在財務、業務及聲譽產生重大影響。然而，我們無法預測該集體訴訟的時間、結果或後果，現時亦無依據斷定是否會勝訴或本公司是否將承擔任何損害賠償，更遑論損害賠償的金額。由於此訴訟屬民事性質，本公司目前認為該訴訟將不會產生刑事後果。

然而，不論結果如何，訴訟或其他法律或行政訴訟或會導致高額成本及分散管理層資源及注意力。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們過往曾接受法律及監管程序以及行政調查，並且可能會繼續不時接受該等程序及調查。倘該等程序或調查的結果對我們不利，則可能對我們的業務、聲譽、經營成果及財務狀況產生重大不利影響」。

合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中國法律顧問認為，我們在中國成立的重大附屬公司及重大合併聯屬實體在各重大方面遵守相關中國法律及法規，且我們的中國法律顧問未發現我們牽涉任何重大不合規事件，從而或會導致可能對我們的業務營運產生重大不利影響的罰款或其他處罰。

資質及許可證

中國法律顧問已告知，截至最後實際可行日期，我們已自相關政府部門取得對在中國的主要業務營運而言屬重大的所有必要資質、許可證、批准及證書。中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在各重大方面遵守與在中國成立的重大附屬公司及重大合併聯屬實體開展業務所需許可證及資質有關的所有相關適用中國法律。下表載列我們在中國成立的重大附屬公司及重大合併聯屬實體取得的重要資質及許可證的詳情。

業 務

資質／許可證	持有人	發證機關	授予日期	屆滿日期
北京市房地產經紀 機構備案證明	北京鏈家置地房地產 經紀有限公司	北京市朝陽區房屋管理局	2019年 7月10日	不適用
上海市房地產經紀 企業備案證書	德佑房地產 經紀有限公司	上海市奉賢區住房 保障和房屋管理局	2019年 8月6日	不適用
成都市房地產經紀 諮詢機構備案	四川鏈家房地產 經紀有限公司	成都市城鄉房產管理局	2020年 4月22日	2023年 4月22日
成都市房地產經紀 諮詢機構備案	成都房江湖信息 科技有限公司	成都市城鄉房產管理局	2021年 8月20日	2024年 8月20日
北京市房地產經紀 機構備案證明	北京鏈家高策房地產 經紀有限公司	北京市密雲區住房和 城鄉建設委員會	2018年 2月2日	不適用
深圳市房地產經紀 機構備案證書	深圳鏈家房地產 經紀有限公司	深圳市住房和建設局	2021年 11月22日	2022年 11月22日
北京市房地產經紀 機構備案證明	北京方源房地產 諮詢服務有限公司	北京市朝陽區房屋管理局	2017年 3月21日	不適用

業 務

資質／許可證	持有人	發證機關	授予日期	屆滿日期
天津市房地產經紀機構備案證明	天津鏈家房江湖科技有限公司	天津市航空港經濟區房屋管理局	2017年 5月23日	不適用
鄭州市房地產經紀機構備案證書	鄭州房江湖信息科技有限公司	鄭州市住房保障和房地產管理局	2020年 12月17日	不適用
天津市房地產經紀機構備案證明	天津鏈家實業房地產經紀有限公司	天津市南開區房屋管理局	2018年 9月11日	不適用
上海市房地產經紀企業備案證書	上海小桁網絡科技有限公司	上海市奉賢區住房保障和房地產管理局	2019年 3月3日	不適用
上海市房地產經紀企業備案證書	上海德佑物業顧問有限公司	上海市奉賢區住房保障和房屋管理局)	2019年 7月12日	不適用
廣州市房地產中介服務機構備案證書	廣東鏈家房地產經紀有限公司	廣州市住房和城鄉建設局	2021年 11月4日	2022年 12月31日
武漢市房地產經紀機構備案	武漢房江湖信息科技有限公司	武漢市保障和房屋管理局	2018年 6月6日	不適用

業 務

資質／許可證	持有人	發證機關	授予日期	屆滿日期
廣州市房地產中介服務 機構備案證書	廣州房江湖科技 有限公司	廣州市住房和 城鄉建設局	2021年 11月5日	2022年 12月31日
重慶市房地產經紀 機構備案證明	重慶闊海科技 有限公司	重慶市住房和 城鄉建設委員會	2021年 5月25日	2022年 5月25日
成都市房地產經紀 諮詢機構備案	成都方源房地產諮詢 服務有限公司	成都市城鄉 房產管理局	2021年 8月18日	2024年 8月18日
增值電信業務經營 許可證	北京鏈家房地產 經紀有限公司	北京市通信管理局	2020年 4月15日	2025年 4月15日
增值電信業務經營 許可證	天津小屋信息科技 有限公司	天津市通信管理局	2018年 12月13日	2023年 12月13日
增值電信業務經營許可證	貝殼找房網(北京) 信息技術有限公司	北京市通信管理局	2020年 9月16日	2025年 9月16日

業 務

資質／許可證	持有人	發證機關	授予日期	屆滿日期
商業特許經營備案	德佑(天津)房地產 經紀服務有限公司	天津市商務局	2019年 8月21日	不適用
增值電信業務經營許可證	北京中融信融資 擔保有限公司	中華人民共和國工業 和信息化部	2020年 12月14日	2024年 12月18日
融資擔保業務經營許可證	北京中融信融資 擔保有限公司	北京地方金融監督管理局	2021年 9月16日	不適用
增值電信業務經營許可證	北京理房通支付 科技有限公司	北京市通信管理局	2020年 5月27日	2022年 11月13日
支付業務許可證	北京理房通支付 科技有限公司	中國人民銀行	2020年 7月16日	2024年 7月9日

中國法律顧問已告知我們，截至最後實際可行日期，該等資質及許可證仍有效且未被撤銷或註銷。中國法律顧問亦已告知我們，就中國法律顧問所知，只要我們遵守相關法律規定且根據相關中國法律及法規的規定及時間採取一切必要措施並提交相關申請，重續該等資質及許可證並無重大法律障礙。

有關我們須遵守的法律及法規的更多資料，請參閱「監管環境」。

獎項及認可

於往績記錄期間，我們已就產品及服務質量獲得認可。我們已取得的部分重大獎項及認可載列如下。

獎項名稱／認可	頒發年份	頒獎機構／部門
2019年世界VR產業大會VR/AR創新獎	2019年10月	虛擬現實產業聯盟
工業和信息化部2019年 新型信息消費示範項目	2019年11月	工業和信息化部
市場監督管理社會共治創新實踐基地	2019年12月	國家市場監督管理總局
工業和信息化部2019年企業上雲典型案例	2020年7月	工業和信息化部
2020中國VR50強企業	2020年10月	虛擬現實產業聯盟
2020全球獨角獸企業500強	2020年12月	全球獨角獸企業500強大會
Red Dot Winner 2021	2021年3月	Red Dot GmbH & Co. KG
工業和信息化部2021年 新型信息消費示範項目	2021年8月	工業和信息化部

與外資擁有權限制有關的中國法律法規

概覽

中國的外商投資活動主要由商務部及國家發改委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」)。詳情請參閱「監管環境－有關外商投資的法規」。據我們的中國法律顧問告知，根據2021年負面清單及其他適用的中國法律，我們受外商投資限制的業務／經營(「受限制業務」)概述如下：

類別

我們的業務／經營

「限制類」

增值電信服務

- 北京鏈家開發及運營本公司的鏈家移動應用程序，該應用程序在安卓商店及主要應用商店發佈，本公司通過該應用程序向客戶提供線上房產經紀服務。

根據國務院於2000年9月25日頒佈並於2016年2月6日最新修訂的《中華人民共和國電信條例》(「電信條例」)及《互聯網信息服務管理辦法》，此類移動應用程序的運營構成提供經營性互聯網信息服務，故須取得ICP許可證。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的ICP許可證的北京鏈家運營該等移動應用程序。

北京鏈家間接持有北京理房通支付的76%股權，而北京理房通支付持有支付業務許可證。外國投資者須滿足資質要求，以從事第三方支付業務。有關進一步詳情，請參閱下文「－第三方支付服務」及「－資質要求－第三方支付服務」。

類別

我們的業務／經營

- 天津小屋運營貝殼找房的官方網站以及Apple商店及主要應用商店的貝殼找房移動應用程序，本公司藉此提供（其中包括）商業信息服務。

商業信息服務屬於電信條例規定的通過公共網絡基礎設施提供的電信與信息服務範疇，因此須取得ICP許可證。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的ICP許可證的天津小屋經營有關業務。

此外，天津小屋已獲批准就其將提供的直播服務持有網絡文化經營許可證，且天津小屋的直播服務須通過天津小屋運營的網站及移動應用程序提供。根據2021年負面清單，提供互聯網文化服務屬於「禁止類」業務。

- 天津屋客運營加油站網站，房產經紀門店店東及經紀人可通過該網站購買與提供經紀服務有關的產品。

根據電信條例，該網站的運營構成提供增值電信業務，因此須取得增值電信業務經營許可證。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的ICP許可證的天津屋客運營該網站。

鑒於近期監管變化，本公司將根據適用中國規則採取措施對天津屋客進行重組。據本公司中國法律顧問告知，由於經修訂的《外商投資電信企業管理規定》於2022年5月1日生效，本公司完成重組須滿足的條件及採取的措施仍須取決於有關部門的進一步指引。本公司將就完成重組的監管程序及特定要求定期向有關政府部門進行諮詢。

類別

我們的業務／經營

- 貝殼找房網運營貝殼找房網網站，本公司通過該網站向公眾提供優質行業報告。

根據電信條例，提供優質線上行業報告服務構成提供商業互聯網信息服務，因此須取得ICP許可證。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的ICP許可證的貝殼找房網運營該網站。

為促進及支持本公司的VR看房，相關部門已要求貝殼找房網在互聯網視聽節目信息庫中完成備案。根據本公司中國法律顧問近期向主管部門進行的諮詢，外國投資者不得持有已完成有關備案的公司的股權。

類別

我們的業務／經營

- 北京中融信主要通過在其整個業務流程（包括但不限於通知重要信息、收集反饋、業務過程中的指示及確認、啟動及驗證客戶數字簽名及向客戶推廣其服務）中使用短信服務（「短信服務」）從事融資擔保業務。北京中融信須根據中國有關法律法規取得電信網碼號資源使用證書。根據工信部在官網發佈的電信網碼號資源使用證書申請指南，信息服務（不包括互聯網信息服務）的增值電信業務經營許可證（「SP許可證」，受到外商投資限制）是申請目前適用於北京中融信的電信網碼號資源使用證書的前提條件。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的SP許可證的北京中融信經營有關融資擔保業務。

北京中融信直接持有從事第三方支付業務的北京理房通支付的95%股權，且為北京理房通支付的主要投資者。外國投資者須滿足資質要求，以從事第三方支付業務。有關進一步詳情，請參閱下文「－ 第三方支付服務」及「－ 資質要求－ 第三方支付服務」。

第三方支付服務

- 北京理房通支付主要從事第三方支付業務，而外國投資者須滿足資質要求，以從事第三方支付業務。請參閱下文「－ 資質要求－ 第三方支付服務」。

此外，提供第三方支付服務涉及移動應用程序的運營及使用，須獲得ICP許可證。為遵守中國法律法規，本公司通過持有主管部門頒發的ICP許可證的北京理房通支付運營有關第三方支付業務。

北京理房通支付截至2021年12月31日止年度產生的收入僅佔本集團截至2021年12月31日止年度收入總額的0.270%。

類別

我們的業務／經營

安理保險經紀

- 安理保險經紀主要從事保險經紀業務。外國股東在持有從事保險經紀業務的公司股權前須滿足資質要求。

根據中國銀保監會於2021年9月30日發佈的行政指引，持有保險經紀公司25%以上股權的外國投資者在投資保險經紀業前須滿足以下要求：(i)在世界貿易組織成員國境內從事保險經紀業務三十年以上；及(ii)截至申請前一年年底，資產總額不低於200百萬美元（統稱為「保險業要求」）。

國務院亦於2019年10月30日頒佈《關於進一步做好利用外資工作的意見》，取消保險業要求。於2021年12月3日，中國銀保監會辦公廳發佈《關於明確保險中介市場對外開放有關措施的通知》（「128號文」），其允許符合資格且有實際業務經驗的境外保險經紀公司在華設立保險經紀公司，經營保險經紀業務，並取消保險業要求。

然而，因128號文乃近期出台，因此迄今為止並無出台具體的法律法規，且截至最後實際可行日期，中國銀保監會發佈的行政指引並未有更新以反映有關變動。

安理保險經紀截至2021年12月31日止年度產生的收入僅佔本集團截至2021年12月31日止年度收入總額的0.003%。

合約安排

此外，本公司透過合約安排通過下文所載合併聯屬實體（「非限制性可變利益實體」）經營若干根據適用中國法律法規不受外商投資限制的業務（「非限制性業務」，連同受限制業務統稱為「相關業務」）。儘管如此，我們認為有關非限制性業務的合約安排乃嚴謹制訂。非限制性業務的概要及對非限制性業務採用合約安排的理由載於下文。

實體名稱

業務／經營

貝殼小額貸款

貝殼小額貸款主要從事小額貸款業務。據我們的中國法律顧問所告知，小額貸款業務不受外商投資限制。貝殼小額貸款於2021年產生的收入僅佔本集團收入總額的0.01%，對本集團而言並不重大。

貝殼小額貸款自註冊成立以來一直在本公司的合約安排下運作。本公司將需要花費大量時間、資源及成本（包括編製相關申請文件及協議所花費的額外時間及資源，以及聘請顧問審查文件所花費的額外費用），以便將貝殼小額貸款自合約安排中移除。考慮到貝殼小額貸款所產生的收入並不重大，產生該等額外的資源及成本亦會浪費管理層的時間。本公司已向聯交所承諾，本公司將確保貝殼小額貸款產生的收入在上市後仍不重大，且其對本集團的年度收入貢獻將不超過本集團的0.1%。本公司審計委員會將進行年度審閱，以確保非限制性業務的收入將不超過收入總額的0.1%，且本公司將於年報內披露有關合規情況。

此外，據本公司中國法律顧問告知，根據本公司向主管貝殼小額貸款所開展貸款業務的地方主管機關進行的諮詢以及類似收購慣例，截至最後實際可行日期，本公司無法取得政府部門允許本公司收購貝殼小額貸款股權的批准。本公司中國法律顧問認為，本公司所諮詢的地方主管機關乃是提供有關指引的主管部門。

考慮到(i)貝殼小額貸款所開展的非限制性業務並不重大，(ii)上述承諾，及(iii)本公司無法將貝殼小額貸款自合約安排中移除，我們認為貝殼小額貸款的合約安排乃嚴謹制訂。

資質要求

增值電信服務

根據2021年負面清單，提供商業互聯網信息服務屬於「限制類」業務，外國投資者在從事商業互聯網信息服務公司中的持股比例不得超過50%。於2001年12月11日，國務院頒佈《外商投資電信企業管理規定》（「**外資電信企業規定**」），並於2008年9月10日、2016年2月6日及2022年4月7日對其進行修訂。根據外資電信企業規定，外國投資者不得在提供增值電信服務的公司中持有超過50%股權。工信部就在中國成立外資增值電信企業的申請要求發佈辦事指南，然而，該辦事指南並非旨在提供申請要求的詳盡清單。

我們的中國法律顧問告知我們，截至最後實際可行日期，根據中國法律，該辦事指南並無法律或監管效力。

本公司及聯席保薦人各自的中國法律顧問與相關政府部門（即工信部）進行口頭諮商，於此期間，工信部官員確認（其中包括），工信部並未就本公司的合約安排提出異議，且就本公司而言，其並未就本公司繼續採用現有的合約安排提出異議。我們的中國法律顧問已確認，我們諮商的工信部官員有權提供有關確認且工信部是中外合資企業和外商獨資實體申請增值電信業務經營許可證的頒發機關。

第三方支付服務

根據《非金融機構支付服務管理辦法》（「**中國人民銀行令第2號**」），擬提供支付服務的非金融機構須根據中國人民銀行令第2號取得支付業務許可證（「**支付業務許可證**」），從而獲得支付機構的資質。中國人民銀行令第2號進一步規定，外商投資支付機構的業務範圍、境外出資人的資格條件和出資比例等，由中國人民銀行另行規定，報國務院批准。根據中國人民銀行於2018年3月19日發佈的《中國人民銀行公告(2018)第7號》（「**7號公告**」），境外機構擬為中國境內主體的境內交易及跨境交易提供電子支付服務的，應當在中國境內設立外商投資企業，根據中國人民銀行令第2號規定的條件和程序取得支付業務許可證。然而，7號公告僅載有境外機構新申請支付業務許可證的一

般要求，而並無頒佈已取得支付業務許可證的境內機構變更為外資支付機構的任何詳細要求及措施。

嚴謹制訂的合約安排

鑒於上述情況，我們認為，合約安排乃嚴謹制訂，以盡量減少與中國相關法律法規的潛在衝突，使本集團能合併從事相關業務營運的合併聯屬實體的財務業績。

我們將定期向有關中國政府查詢，以了解任何新的監管發展，並評估及評價我們的合約安排。

我們的合約安排

概覽

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

由於該等合約安排，我們為合併聯屬實體的主要受益人。我們已將其財務業績併入我們的合併財務報表。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，考慮到彼等各自根據中國法律開展的所有業務（無論是否受外商投資限制），我們分別自合併聯屬實體產生11.6%、1.4%及1.2%的收入。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，僅考慮到彼等各自根據中國法律開展的受外商投資限制業務，我們分別自合併聯屬實體產生0.4%、0.6%及0.9%的收入。本公司已向聯交所承諾，其將確保本文件所披露本公司合約安排內的所有實體（包括貝殼小額貸款）產生的收入在上市後仍不重大，且其對本集團的年度收入貢獻將不超過本集團的2%。本公司審計委員會將進行年度審閱，以確保本文件所披露本公司合約安排內的所有實體產生的收入將不超過收入總額的2%，且本公司將於年報內披露有關合規情況。

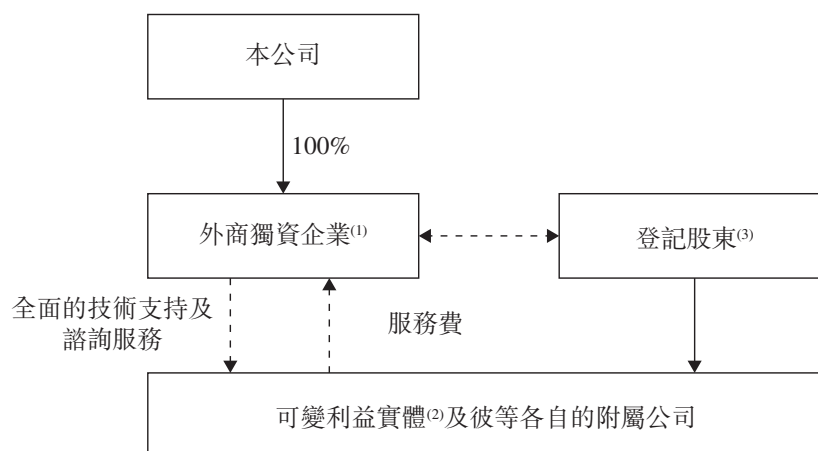
合約安排

若干合併聯屬實體（即北京美錦互聯網金融信息有限公司（「北京美錦」）、貝塔通科技（北京）有限公司（「貝塔通」）、北京貝嘉、北京貝好、河北房江湖房地產經紀有限公司（「河北房江湖」）、北京中晟亞投投資基金管理有限公司（「北京中晟」）及北京鏈鏈財富科技有限公司（「北京鏈鏈」））尚未開始實質性業務營運及／或預期於上市後不會開展任何實質性業務營運。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。

此外，兩家合併聯屬實體（即如視智數（北京）科技有限公司（「如視智數」）及北京寶珊瑚）的業務不受任何外商投資限制，預計將在上市前自現有合約安排中剔除。

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：



附註：

- (1) 外商獨資企業指貝殼天津、金貝天津及貝殼金科。
- (2) 可變利益實體指北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉及北京貝好。天津屋客及貝殼找房網各自為天津小屋的附屬公司。北京中融信、北京理房通支付、安理保險經紀及貝殼小額貸款各自為宜居泰和的附屬公司。
- (3) 北京鏈家的登記股東為(i)左夫人、單先生、徐萬剛先生及由彭先生或單先生控制的實體，合共持有81%的股權及(ii)我們的若干其他聯屬人士及實體（合共持有19%的股權），且該等人士及實體為北京鏈家的既有股東，除為代表僱員持有股權而成立的一家實體外，餘下實體及人士於北京鏈家

合約安排

重組完成後成為本公司股東。左夫人為本公司一名控股股東及彭先生、單先生及徐萬剛先生均為董事。除左夫人、彭先生、單先生及徐萬剛先生持有北京鏈家81%股權及上海站本投資管理中心(有限合夥)持有其11%股權外，北京鏈家其他股東均為持有5%以下股權的少數股東。

天津小屋的登記股東為左夫人及單先生，分別持有94%及6%的股權。

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

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

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

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

我們將會解除合約安排的情況

倘相關業務不再屬於適用法律規定的若干外商投資准入限制的範圍，且我們可根據中國法律法規及政策通過外商獨資企業合法經營業務，外商獨資企業將行使獨家購買權協議項下的獨家購買權收購合併聯屬實體的股權／資產，並解除合約安排，惟須經過申請或批准程序並獲得相關政府部門的批准。

合約安排

構成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合約安排的各項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。

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。

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抵押

或產權負擔，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。

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產權負擔。

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。

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的權利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。

爭議解決

合約安排項下的各項協議均載有爭議解決條文。根據有關條文，倘因履行合約安排或就合約安排而產生任何爭議，任何一方有權提交相關爭議予北京仲裁委員會依據當時有效的仲裁規則進行仲裁。仲裁須保密，且仲裁期間所用的語言須為中文。仲裁裁決是終局性的，且對所有訂約方均具有約束力。爭議解決條文亦規定，受制於適用的法律法規，仲裁庭可根據適用法律就可變利益實體的股權或資產授予補救措施或禁令救濟（例如商業行為或強制轉讓資產的禁令救濟）或下令將可變利益實體清盤；任何一方可向香港、開曼群島（即本公司的註冊成立地點）、中國及可變利益實體主要資產所在地的法院申請臨時補救措施或禁令救濟。

然而，我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，上述條文未必可強制執行。例如，仲裁庭不會授予此類禁令救濟，亦不會根據現有中國法律勒令可變利益實體清盤。此外，由香港及開曼群島等境外法院授出的臨時補救措施或強制執行令在中國均可能不獲認可或無法強制執行。

由於上文所述，倘可變利益實體或其登記股東違反任何合約安排，我們未必可及時獲得足夠補救，因而我們對可變利益實體實施有效控制及經營業務的能力可能受到重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們公司架構有關的風險」一節。

登記股東確認

可變利益實體的各登記股東已確認，(i)其配偶無權申訴各可變利益實體的任何權益（連同其中的任何其他權益）或對各可變利益實體的日常管理及投票事宜施加影響；及(ii)倘其身故、破產、無行為能力、離婚或任何其他事件導致其無法行使作為各可變利益實體股東的權利，其繼任人將履行其於獨家購買權協議項下的權利及義務並將於可變利益實體的股權轉讓予外商獨資企業或其指定人士。

配偶承諾

可變利益實體各登記股東的配偶（如適用）已簽署同意函。根據有關配偶同意函，可變利益實體各相關個人股東配偶承認並確認簽署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，並無條件及不可撤銷地同意由其各自配偶持有並登記於其名下的可變利益實體股權將根據該等協議處置。此外，彼等各自同意不對其各自配偶所持可變利益實體股權主張任何權利。此外，倘其中任何人士因任何原因獲得其各自配偶所持任何可變利益實體股權，有關配偶同意受類似義務的約束並同意訂立類似合約安排。

利益衝突

可變利益實體的各登記股東已於授權委託書中作出不可撤銷承諾，以解決可能就合約安排產生的潛在利益衝突。請參閱上文「— 授權委託書」。

分擔虧損

構成合約安排的協議概無規定本公司或外商獨資企業有責任分擔合併聯屬實體的虧損，但如任何合併聯屬實體遭受任何虧損或出現重大業務困難，外商獨資企業將在中國法律允許的情況下根據獨家業務合作協議的條款酌情向合併聯屬實體提供財務支持。此外，各合併聯屬實體為有限責任公司，且須以其擁有的資產及物業對其自身債務及虧損承擔全部責任。根據中國法律法規，本公司或外商獨資企業並未明確被要求分擔合併聯屬實體的虧損或向合併聯屬實體提供財務支持。儘管如此，鑒於我們通過合併聯屬實體（該等實體持有必要的許可證及批准）在中國開展相關業務，且合併聯屬

合約安排

實體的經營業績與資產及負債根據適用會計原則併入我們的經營業績與資產及負債，倘若合併聯屬實體蒙受虧損，則我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

清盤

根據股權質押協議，倘因應外商獨資企業的要求，中國法律要求強制清盤，可變利益實體的登記股東須將其自清盤收取的所得款項轉入外商獨資企業指定的在管賬戶，或將該等所得款項作為饋贈交付予外商獨資企業，惟以中國法律所允許者為限。

保險

本公司並未就合約安排所涉及的風險投保。

我們的確認

董事確認，截至最後實際可行日期，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任何中國主管部門的干涉或阻撓。

合約安排的合法性

基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，合約安排乃專為最大程度減小與中國相關法律法規的潛在衝突而設，並且：

- (i) 各外商獨資企業及可變利益實體均為正式註冊成立並有效存續的公司，其各自的設立均屬有效並符合相關中國法律；
- (ii) 合約安排項下各項協議的訂約方有權簽立協議及履行彼等各自於協議項下的義務。各項協議對各訂約方具約束力，且根據《中華人民共和國民法典》，合約安排項下各項協議均有效；
- (iii) 簽訂及履行合約安排項下的協議不會違反可變利益實體或外商獨資企業各自章程文件的任何條文；
- (iv) 合約安排不需要根據中國現行法律向中國政府機關取得任何批准，惟：

合約安排

- (a) 外商獨資企業根據其於獨家購買權協議項下的權利行使購買權以收購可變利益實體的全部或部分股權，須經中國監管部門批准、向其備案及／或登記；
- (b) 股權質押協議項下的股權質押須向相關國家市場監管總局登記；
- (c) 合約安排爭議解決條文規定的仲裁裁決／臨時補救措施在強制執行前須獲中國法院認可；及
- (v) 合約安排項下的各項協議根據中國法律屬有效、合法及具約束力，且可根據其各自的條款對有關協議的相關訂約方執行，惟合約安排規定仲裁機構可能就可變利益實體的股權及／或資產授予臨時補救措施、禁令救濟（例如針對商業行為或強制轉讓資產）及／或下令將可變利益實體清盤；及香港、開曼群島（即本公司的註冊成立地點）及中國（即可變利益實體的註冊成立地點）的法院亦具有司法管轄權以就可變利益實體的股權及／或資產授出及／或強制執行仲裁裁決及臨時補救措施，而根據中國法律，仲裁機構無權於發生爭議時為保護可變利益實體之資產或股權而授出禁令救濟，亦不得直接發出臨時或最終清盤令。此外，由香港及開曼群島等境外法院授出的臨時補救措施或強制執行令在中國均可能不獲認可或無法強制執行。

我們的中國法律顧問認為，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協議均未違反現行適用中國法律法規的規定。然而，我們的中國法律顧問亦告知我們，現行及未來中國法律法規的解釋及應用存在重大不確定性，因此，無法保證中國監管部門日後的觀點不會與上述意見相悖或有其他出入。

根據我們的中國法律顧問的上述分析及意見，董事認為，根據中國適用法律法規，採納合約安排不太可能被視作無效或失效。請參閱「風險因素－與我們公司架構有關的風險」一節。

截至最後實際可行日期，本公司並無收到任何中國政府機關（包括中國證監會）就我們的上市計劃或合約安排提出的任何問詢、意見、指示、指引或其他問題。

合約安排的會計方面

根據獨家業務合作協議，各方同意，作為外商獨資企業所提供服務的對價，可變利益實體將分別向外商獨資企業支付服務費，金額由外商獨資企業釐定。因此，各外商獨資企業有能力全權酌情通過獨家業務合作協議提取合併聯屬實體的絕大部分經濟利益。

此外，根據獨家購買權協議，各外商獨資企業取得向可變利益實體股權持有人分派股息或任何其他款項的合約控制權，因為在各可變利益實體作出任何分派之前須分別取得外商獨資企業的事先書面同意。倘可變利益實體的登記股東自可變利益實體收取任何利潤分配或股息，股東須在相關中國法律法規的規限下安排向外商獨資企業（如適用）支付或轉讓有關款項。

由於合約安排，本公司已獲得合併聯屬實體的控制權，且可全權酌情收取合併聯屬實體產生的絕大部分經濟利益回報。因此，合併聯屬實體的經營業績、資產及負債以及現金流量於本公司財務報表中合併入賬。

據我們的中國法律顧問告知，合約安排項下的各項協議（包括獨家業務合作協議及獨家購買權協議）均可根據中國法律法規執行。因此，董事認為，本公司可將合併聯屬實體的財務業績併入本集團的財務資料，猶如其為本公司附屬公司。合併聯屬實體業績的合併基準披露於本文件附錄一所載會計師報告附註1(d)。

遵守合約安排

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；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。

有關外商投資的中國法規的發展

《中華人民共和國外商投資法》的背景

於2019年3月15日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》，於2020年1月1日生效。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，於2020年1月1日生效。《中華人民共和國外商投資法》取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》及《外資企業法》，成為在中國進行外商投資的法律基礎。《中華人民共和國外商投資法》規定外商投資的若干形式，但並無明確訂明合約安排屬外商投資的一種形式。《中華人民共和國外商投資法實施條例》亦無提及外商投資是否包含合約安排。

《中華人民共和國外商投資法》的影響及後果

許多中國公司（包括本集團）已通過合約安排開展業務。我們使用合約安排形成外商獨資企業對合併聯屬實體的控制，我們通過合併聯屬實體在中國開展相關業務。據我們的中國法律顧問告知，由於合約安排並非《中華人民共和國外商投資法》指明的外商投資，倘國務院日後頒佈的法律、法規及條文並無將合約安排視為外商投資的一種形式，我們的合約安排整體及組成合約安排的各項協議將不受影響，除在「合約安排－合約安排的合法性」所述的例外情況下，將會一直合法、有效及對各訂約方具約束力。

儘管如此，《中華人民共和國外商投資法》訂明外商投資包括「外國投資者通過法律、行政法規或國務院規定的其他方式在中國境內投資」，但並無闡明「其他方式」的定義。國務院日後頒佈的法律、行政法規或條文可能會將合約安排視為外商投資的一種形式，屆時合約安排是否將被視為違反外商投資准入規定以及上述合約安排將如何處理並不明確。因此，無法保證合約安排及合併聯屬實體的業務日後不會因中國法律法規的變動而受到重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們公司架構有關的風險」。

您於閱讀以下討論及分析時，應與「附錄一 — 會計師報告」所載財務報表及隨附附註一併閱讀。我們的合併財務資料乃根據美國公認會計準則編製。

聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第4.10及4.11條以及附錄十六第2段附註2.1的規定，以便我們根據美國公認會計準則編製附錄一所載會計師報告，惟本文件須載有根據國際財務報告準則對該財務資料的對賬。此外，聯交所允許我們於上市後就上市規則所規定的財務申報按照美國公認會計準則編製我們的報表，惟條件為（其中包括）我們的年度合併財務報表須載有根據國際財務報告準則並以本文件附錄一所採用的形式及內容編製的對財務資料的對賬。

以下討論及分析含有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們依照自身經驗及對過往趨勢、目前狀況及預期未來發展以及我們認為在該等情況下屬合適的其他因素作出的假設及分析。然而，由於各種因素（包括本文件「風險因素」及其他章節載列的因素），我們的實際業績可能與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。進一步詳情，請參閱「前瞻性陳述」。

概覽

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

我們有三項主要收入來源，即存量房業務、新房業務和新興業務及其他。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，並參與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)在貝殼平台上擁有及經營經紀門

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

我們的淨收入總額由2019年的人民幣460億元增加53.2%至2020年的人民幣705億元,並進一步增加14.6%至2021年的人民幣808億元(127億美元)。於2019年、2020年及2021年,我們分別錄得淨虧損人民幣2,180百萬元、淨利潤人民幣2,778百萬元及淨虧損人民幣525百萬元(82百萬美元)。剔除股份支付薪酬費用的影響,於2019年、2020年及2021年,我們的經調整淨利潤(非通用會計準則指標)分別為人民幣775百萬元、人民幣5,031百萬元及人民幣1,014百萬元(159百萬美元)。關於淨利潤(虧損)與經調整淨利潤(虧損)(非通用會計準則指標)的對賬,請參閱「一非通用會計準則指標:經調整淨利潤(虧損)」。

影響我們經營業績的一般因素

我們主要在居住行業開展業務,且正在著力打造平台基礎設施。居住行業的整體增長和繁榮均會對我們平台活躍度產生重大影響(無論短期還是長期),而居住行業的整體增長和繁榮受到多種因素影響,包括:

- 中國整體經濟增長,
- 人均可支配收入增加,
- 不同地理區域的房價和供求關係動態變化,
- 城鎮化趨勢和人口結構變化,及
- 中國居住行業的監管環境及行業參與者的財務狀況。

特別地,不斷演變的法規對於中國居住行業的增長形成深遠影響,由此產生的市場波動影響房產經紀服務的需求。我們預計在可預見的未來,中國居住行業的發展,特別是房產交易經紀服務的滲透率,將繼續對我們的經營業績產生重大影響。

影響我們經營業績的特定因素

儘管我們的業務受到影響中國居住行業一般因素的影響，但我們認為，我們的經營業績主要且更直接地受以下具體因素的影響：

我們吸引消費者及提升客戶體驗的能力

我們交易量增長最重要的驅動因素之一是使用我們平台服務的消費者數量的增加，這也直接影響我們的淨收入。購置房產對於大多數消費者而言屬於艱難的決策過程。因此，這些客戶傾向於在確定理想的房產和完成交易方面選擇最可靠、最高效且能提供高服務質量和高透明度的經紀門店和經紀人。我們對中國住房市場的深刻理解和通過20年的經營積累的信譽有助我們贏得消費者的信任。於2021年，我們的平台完成了超過450萬筆房產交易，總交易額合計為人民幣38,535億元（6,047億美元），較2020年平台完成的超過360萬筆房產交易和人民幣34,991億元的總交易額有所增長。

我們相信我們能夠主要通過線上線下觸點、海量真房源和我們平台上經紀人提供的高質量服務吸引消費者，合力提高我們幫助買房人和賣房人高效實現其各自目標的能力。我們旨在通過不斷提升客戶體驗來吸引和留住更多消費者，例如提升我們平台上經紀人的服務質量，引入VR看房和一站式交易服務中心等創新技術和舉措以及完善我們平台的基礎設施。當我們通過服務獲得客戶信任時，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、家裝家居，還是其他服務。

我們在平台上吸引和留存房產經紀門店和經紀人的能力

我們平台的總交易額和平台服務費的增長亦受我們平台上房產經紀門店和經紀人的數量及其活躍程度的影響。自貝殼平台成立以來，我們在保持高服務質量的同時，吸引了大量房產經紀門店和經紀人入駐我們的平台。截至2021年12月31日，我們有超過406,000名活躍經紀人及超過45,000家活躍門店（代表300個房產經紀品牌），而截至2020年12月31日，我們有超過445,000名活躍經紀人及超過43,000家活躍經紀門店。

海量真房源數據庫的訪問權限、大量的消費者、ACN網絡促成的高效率和合作、確保普遍高服務質量的標準協議及平台上便捷的模塊吸引房產經紀門店和經紀人入駐

我們的平台，而我們相信該等因素可賦能房產經紀門店和經紀人有效把握商機、提供優質服務並完成交易。

我們與房地產開發商加強合作的能力

因提供新房業務自房地產開發商賺取的銷售佣金不斷增長，對於我們於往績記錄期間的淨收入增長作出重大貢獻。我們平台上新房交易的總交易額由2019年的約人民幣7,476億元大幅增至2020年的人民幣13,830億元，並進一步增至2021年的人民幣16,086億元(2,524億美元)。

隨著中國住房市場的供需動態趨近更好的平衡，我們日益受到房地產開發商的重視。隨著選擇與我們合作以利用我們已建成的平台基礎設施的房地產開發商(以不同方式與我們合作並進一步建立我們繁榮的生態系統)數量日益增加，我們的新房交易實現快速增長。

我們相信，我們在龐大的消費者群的優質服務聲譽以及在我們平台上不斷增長的活躍交易的房產經紀門店和經紀人的網絡，有助於我們加強與已有和新增房地產開發商的合作。

我們能夠更好地將平台上的活動變現的能力

我們貝殼平台的快速普及證明了我們的基礎設施在賦能經紀門店和經紀人方面的兼容性。截至2021年12月31日，我們平台有超過406,000名活躍經紀人及超過45,000家活躍經紀門店，2021年完成了超過450萬筆房產交易。隨著我們平台的發展，我們預期其網絡效應將改善交易匹配並把握更多交易機會，從而有更大機會增加包括佣金、平台服務費和加盟費在內的收入。我們不斷完善我們的服務並更好地賦能我們平台上的房產經紀人，以便他們更高效地進行交易。我們認為我們平台上經紀人交易效率的提高反過來也將增加他們對我們所提供服務粘性，從而可能進一步增加其收入，並因而向我們支付更高的服務費(作為其收入的一部分)。

我們在平台上拓展服務組合的能力

我們的平台使我們更貼近中國房產交易和服務行業的不同參與者。除消費者、經紀人和房地產開發商外，更多的行業參與者亦被我們的平台所吸引並積極進行交易和相互聯繫。通過增加我們的價值主張和向所有參與者拓展我們的服務組合，我們看到進一步將此龐大而活躍的生態系統變現的巨大潛力。我們一直在拓展我們的服務組合，例如進入家裝家居等領域。我們相信該等努力將有助於使我們的收入組合多元化。

我們管理經營成本和費用的能力

我們控制經營成本和費用的能力影響我們的經營業績。我們預計隨著我們業務的增長及吸引更多經紀人、消費者、開發商和其他行業參與者入駐我們的平台，我們的成本和費用將繼續增加。我們的營業成本主要包括給予內部經紀人和銷售人員的薪酬，分配予貝聯經紀人和其他銷售渠道的佣金以及與我們的鏈家門店相關的成本。由於我們的平台不斷擴大以及我們使用股份支付薪酬費用以吸引和留住我們平台業務所需的人才，故我們於往績記錄期間的運營費用同比增加。除股份支付薪酬費用外，我們的運營費用佔收入的百分比由2019年的21.9%下降至2020年的17.4%，而2021年為19.9%。

儘管於往績記錄期間我們的運營費用佔收入的百分比出現波動，但我們認為隨著規模擴大，以及平台的網絡效應，隨著時間的推移將使我們能夠進一步提高經營效率。

COVID-19對我們經營和財務表現的影響

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

於COVID-19首次爆發後，中國各地不時出現個別COVID-19確診病例，包括2022年初因奧密克戎變異株引發的感染。由於在該等地區重新實施不同程度的暫時性限制等措施以遏制感染，在實施限制性措施時，我們在該等地區的經營可能會受到不利影響，在此情況下，我們當地的門店可能暫時關閉，抑或在社區的帶看活動可能受到限制。例如，於2022年初，上海出現一波因奧密克戎變異株引發的感染，為遏

制其傳播，已實施一系列限制及隔離措施。我們於上海的經紀門店暫時關閉，且視COVID-19疫情的發展存在不確定性。這些區域性病例的出現、在我們營運所在其他地區的潛在傳播和相應的限制性措施並不受我們控制，且可能繼續對我們的經營產生不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務已經並可能繼續受到COVID-19爆發的不利影響」。

作為中國政府大力減輕受COVID-19影響的企業負擔的一部分，人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局暫時減免自2020年2月起對法定的僱員福利計劃義務。於2020年，我們確認上述扶持計劃相關政府補助約人民幣916.6百萬元，減少了合併綜合收益(虧損)表中的僱員福利開支。2021年並無此類計劃。此類政府扶持計劃未來是否會繼續尚不確定。

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

重大會計政策、判斷及估計

倘一項會計政策須作出會計估計，而有關估計乃基於對存在不確定性的事項作出的假設及於作出估計時需作出重大判斷，且倘若本可合理使用的不同會計估計或合理可能定期出現的會計估計變動會對合併財務報表產生重大影響，則該項會計政策被視為重大。

我們根據美國公認會計準則編製財務報表時需要作出判斷、估計及假設。我們根據可獲得的最新資料、自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的多項其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。由於估計的使用在財務申報過程中不可或缺，實際業績或會因我們的估計變更而與預期有所不同。我們的部分會計政策於應用時要求更程度的判斷，需要我們作出重大會計估計。

下列有關重大會計政策、判斷及估計的描述須連同合併財務報表及本文件所載其他披露一併閱讀。在審閱我們的財務報表時，您應考慮(i)我們重大會計政策的選用，(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定性及(iii)所呈報業績是否較易受情況及假設變動影響。

合併原則

我們的合併財務報表範圍包括本公司、我們的附屬公司、我們為最終主要受益人的可變利益實體及其附屬公司的財務報表。

附屬公司為我們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，或根據法令或根據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。

可變利益實體為通過合約安排，我們或我們的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，承擔擁有該實體所有權通常所帶來的風險並享受相關回報，並因此為該實體的主要受益人的實體。

我們公司與我們的附屬公司、可變利益實體及其附屬公司間的所有公司間交易及結餘均已於合併入賬時抵銷。

收入確認

我們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，該金額反映了我們預期有權獲取該等商品或服務的對價。

存量房業務

我們自存量房業務產生收入，主要通過我們自營的鏈家品牌（我們作為主經紀人）完成銷售或租賃交易而自消費者賺取佣金，或自與我們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。

當我們與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議與和我們合作完成房產交易的其他經紀公司分配佣金時，我們被視作主經紀人，原因為我們有權釐定服務價格並界定服務履約義務，我們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，我們對履行經紀服務負全部責任。因此，我們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。

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我們完成房產交易的合作服務給我們分配佣金時，我們被視作向主經紀人提供服務的參與經紀人，原因為我們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，我們將來自該等經紀服務合約的佣金按淨額基準入賬。

就我們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，我們將佣金確認為收入。

我們亦通過(i)自貝殼平台上的房產經紀公司按使用我們的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)自經紀公司按通過我們的加盟品牌(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(如通過我們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我們取得收款權時，我們將預期收到的預計費用確認為收入。

就其他服務費而言，我們於提供服務時將其確認為收入。

新房業務

我們自新房業務產生收入，主要通過我們完成的新房交易而從房地產開發商賺取銷售佣金。我們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，我們將銷售佣金確認為收入。

我們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。我們被視為與開發商簽署的經紀服務合約的主經紀人，原因為我們有權釐定服務價格及界定服務履約義務，我們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，我們對履行經紀服務負全部責任。因此，我們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。

僱員福利

我們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。中國勞動法規要求我們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。我們並無支付額外供款的法定或推定責任。

過去，根據中國的法律法規，我們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，我們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)基於近期最新進展，我們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。

應收賬款信用損失準備

於2020年1月1日前

我們保留呆賬準備，為不可收回的應收款項作撥備。呆賬準備的計提基於我們對多項因素（包括過往經驗、應收賬款結餘的賬齡、現行經濟狀況及可能影響客戶支付能力的其他因素）的評估而估計。

於2019年12月31日後

我們已採用ASU 2016-13，並於每季度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。我們根據若干信用風險特征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。

長期投資

我們的長期投資可按會計處理的性質分為以下五類。

(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」，我們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征的投資。在確定於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，我們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。

根據權益法，我們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）。我們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）表中確認我們應佔的各權益被投資方的淨損益份額。除非我們已替權益被投資方承擔義務或作出支付或擔保，或

我們持有該權益被投資方其他投資，否則當我們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。

我們持續複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。我們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，我們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

自2017年1月1日起，我們提前採納ASU 2016-01號「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，我們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，我們不會對該等證券是否減值進行評估。

就期限在一年以上的可換股票據及應收貸款的投資而言，我們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，我們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。我們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（我們不具有重大影響）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」）。

我們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，我們選擇根據ASU 2016-01號按成本減去減值，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。就我們選擇使用替代計量法的該等權益投資而言，我們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，我們則根據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，則我們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。

(iv) 長期持有至到期投資

長期持有至到期投資包括私營公司發行的期限在一年以上且我們有明確意圖和能力持有該等證券至到期的債務工具，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。我們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我們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2019年、2020年及2021年12月31日，我們就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。

(v) 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。

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。我們於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）。倘我們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。

股份支付薪酬

我們根據表現情況和服務情況向僱員、董事及顧問授出購股權，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

財務資料

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。

我們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。普通股的公允價值使用收益法/現金流折現法評估,鑒於與獎勵相關的股份並未於授予時進行公開交易,其因缺乏市場流通性而折讓。

根據ASU 2016-09,我們已選擇於沒收發生時將其入賬。

我們授予的各購股權的公允價值於其各自授予日期使用二項式期權定價模型基於下表中的假設(或其範圍)進行估計:

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
本公司股份的預期價格波幅	50.8%~52.6%	51.6%~52.1%	51.0%~52.2%
預期股息收益率	0%	0%	0%
無風險利率	2.3%~3.5%	1.1%~1.6%	1.9%~2.3%
預期期限(年)	10	10	10
普通股的公允價值(美元)	3.04~3.77	3.77~20.67	5.51~22.33

無風險利率根據美國財政部每日國債長期利率進行估計,其到期期間接近於購股權預期期限。預期波幅根據可比公司的每日股價回報的年化標準差估計,其時間跨度接近於預期期限。預期期限為購股權的合約期限。我們並無就我們的股本宣派或派付任何現金股息,且我們目前並無任何計劃於可預見的未來就我們的普通股派付任何現金股息。

普通股公允價值

於我們在紐交所首次公開發售前，我們為一家私有公司，我們的普通股並無市場報價。因此，我們需要估算我們普通股在不同日期的公允價值，以便(i)在可換股工具的發行日期，作為確定實益轉換特征內在價值的基準之一；及(ii)在向我們的僱員或非僱員授予股份獎勵之日，作為唯一基準以確定股份獎勵在授予日期的公允價值。於首次公開發售完成後，股份獎勵的公允價值乃經參考我們在紐交所的美國存託股份的價格確定。

下表載列我們在獨立評估公司協助下於不同時間估計的普通股公允價值。

日期	每股 公允價值 美元	折現率	缺乏市場 流通性折讓
2019年2月28日	3.0	20%	10%
2019年5月31日	3.0	19%	10%
2019年8月31日	3.0	19%	10%
2019年11月15日	3.8	18%	10%
2020年3月31日	3.8	19%	10%
2020年6月30日	6.1	18%	5%
2020年7月22日	6.3	18%	5%

在確定普通股公允價值時，根據使用我們截至估值日期的最佳估計的預測現金流，採用收益法／現金流折現分析主要方法。確定普通股公允價值需要在估值時對我們的預測財務及經營業績、我們獨有的業務風險、股份的流動性以及我們的經營歷史及前景作出複雜且主觀性的判斷。

收益法涉及向基於盈利預測的估計現金流應用適當的折現率。自2019年2月28日至2020年7月22日，我們的普通股公允價值增加得益於我們的收入及盈利增長率以及我們已達成的主要里程碑。然而，該等公允價值在本質上具有不確定性及高度主觀性。計算公允價值所採用的假設與我們的商業計劃一致。該等假設包括：我們能否保持有能力的管理層、主要人員及員工以支持我們的持續營運；及市場情況相較經濟預測並無重大偏差。該等假設在本質上具有不確定性。在選擇適當的折現率(介乎18%至20%)時，會對與實現我們預測相關的風險進行評估。

期權定價法用於向優先股及普通股分配本公司的權益價值，經計及美國註冊會計師協會審計與會計實務指引(AICPA Audit and Accounting Practice Aid)所規定的指引。該方法涉及估計潛在流通性事件(例如出售本公司或首次公開發售)的預期時間，以及估計我們股本證券的波動性。預期時間乃基於董事會和管理層的計劃作出。

計算普通股公允價值所採用的其他主要假設包括：

折現率。上表所列折現率乃基於加權平均資本成本作出。加權平均資本成本乃基於考慮各種因素而釐定，包括無風險利率、比較行業風險、股權風險溢價、公司規模及非系統性風險因素。

可比公司。根據收益計算加權平均資本成本用作折現率時，選擇若干公開上市交易的公司作為我們的可比公司以作參考。可比公司根據以下標準選擇：(i)在房產經紀及金融服務行業經營及(ii)其股份在美國或香港公開上市。

缺乏市場流通性折讓。上表所列缺乏市場流通性折讓由Finnerty的平均執行價格認沽期權模型(Finnerty's Average Strike put options mode)進行量化。根據此期權定價法，假設認沽期權在私人持有股份可供出售前以股票的平均價格行權，將認沽期權的成本視為釐定缺乏市場流通性折讓的基礎。此期權定價法是估計缺乏市場流通性折讓常用的方法之一，原因是其可計及流通性事件(如首次公開發售)的時間，及我們股份的預期波幅等因素。估值日期與預期流動性事件發生日期相差越大，認沽期權的價值則越高，從而隱含的缺乏市場流通性折讓就越高。倘用作估值的缺乏市場流通性折讓越低，釐定的普通股公允價值則越高。

我們的普通股公允價值由截至2019年2月28日的3.0美元增加至截至2019年11月15日的3.8美元，主要由於：

- 業務增長；
- 我們於2019年成功完成融資，為我們的擴張提供了所需資金；及
- 隨著進一步推進首次公開發售，我們提高了該首次公開發售預計能夠成功的可能性。由於我們的優先股會在合格發售完成後自動轉換為普通股，首次公開發售預計能夠成功的可能性提高導致向普通股分配的業務企業價值比例更高。

我們的普通股公允價值於2019年11月15日至2020年3月31日保持在3.8美元，原因為我們的業務增長及首次公開發售完成的進程因受COVID-19有關的持續不確定性而有所沖減。

普通股公允價值由截至2020年3月31日的每股3.8美元增加至截至2020年6月30日的每股6.1美元，主要歸因於以下因素：

- 普通股的流動性及市場流通性增強。缺乏市場流通性折讓由截至2020年3月31日的10%下降至截至2020年6月30日的5%；
- 我們的業務內生增長。我們的收入及淨利潤在期內持續增長。2020年第二季度收入及淨利潤分別為人民幣201億元及人民幣28億元，均超過2020年第一季度的季度收入及淨虧損；
- 全球資本市場自3月上半月因COVID-19爆發而顯著下行後在2020年第二季度迅速反彈。紐約證券交易所綜合指數、納斯達克綜合指數及納斯達克中美互聯網老虎指數自2020年3月31日至2020年6月30日分別上漲15%、29%及41%。此外，根據國家統計局最新發佈的數據，在2020年第二季度，中國國內生產總值同比增加3.2%，第一季度則收縮6.8%；及
- 首次公開發售的可能性提高及優先股轉換。隨著我們推進首次公開發售的完成，我們首次公開發售預計能夠成功的可能性由截至2020年3月31日的70%提高至截至2020年6月30日的90%。

普通股公允價值由截至2020年6月30日的每股6.1美元增加至截至2020年7月22日的每股6.3美元，主要歸因於我們業務的增長。

於首次公開發售完成後，我們的美國存託股份在紐交所公開上市，我們不再需要估計與已授出股份獎勵的會計處理相關的普通股公允價值。在我們於2020年8月在紐交所首次公開發售後，普通股公允價值由相關授予日期普通股收市價釐定。

所得稅

根據相關稅務司法權區的法律錄得當期所得稅。

我們根據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，我們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

為評估不確定稅務狀況，我們就稅務狀況計量及財務報表確認採用兩步法。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（如有），對稅務情況進行評估以供確認。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。我們於所得稅費用內確認與所得稅事項相關的利益及罰款（如有）。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們並無任何重大未確認的不確定稅務狀況，亦無確認任何相關利益及罰款。

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，我們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。

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。

我們使用市場報價(如有)釐定資產或負債的公允價值。如沒有市場報價，我們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。

就第3層級金融資產及負債估值而言，我們已仔細審閱估值相關政策、根據美國公認會計準則編製的財務報表及其他證明文件，並已充分了解估值模型、方法及技術。基於以上所述，我們認為，於往績記錄期間進行的估值分析屬公平合理，且我們的財務報表已妥為編製。我們信納於往績記錄期間就第3層級金融資產及負債進行的估值工作。

金融資產公允價值計量的詳情，尤其是公允價值層級、估值技術及主要輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據)、不可觀察輸入數據與公允價值的關係披露於本文件附錄一會計師報告附註23，其由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具。申報會計師對本集團於往績記錄期間的整體歷史財務資料的意見載於本文件附錄一第I-2頁。

就分類為第3層級公允價值計量的金融資產及負債估值而言，聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本文件附錄一所載會計師報告中有關分類為第3層級公允價值計量的若干金融資產及負債估值的相關附註；(ii)與本公司及本公司獨立估值師(「獨立估值師」)就金融資產及負債估值的估值方法、主要依據及假設進行討論；(iii)與申報會計師進行討論以了解其為報告本集團整體歷史財務資料而就第3層級金融資產估值進行的工作；(iv)取得並審閱獨立估值師編製的估值報告；及(v)取得並審閱獨立估值師的資歷。

經考慮董事及申報會計師已進行之工作以及上文所述之相關盡職調查工作後，聯席保薦人並無注意到任何重大事項，以致聯席保薦人就有關金融資產及負債估值而與董事及申報會計師產生分歧。

與企業合併會計處理有關的公允價值釐定

我們增長策略之一是收購互補業務並將其整合至我們的生態系統中。我們不時完成的企業合併，需要我們進行收購價格分攤。為確認所收購資產及所承擔負債（主要包括無形資產及商譽）的公允價值及任何待確認或有對價的公允價值，我們採用收益法、市場法及成本法，並使用現金流折現分析以及參考類似行業可比公司的比例分析等估值方法。所考慮的主要因素包括過往財務業績以及包括未來增長率、預計加權平均資本成本及法規的預期變動影響在內的假設。我們所收購業務的大部分估值工作由獨立估值專家在我們管理層的監督下進行。我們認為所收購資產及所承擔負債的公允價值估計乃基於市場參與者會使用的合理假設及估計。然而，該等假設在本質上具有不確定性，實際結果可能與有關估計存在差異。

商譽、無形資產及其他長期資產減值

商譽無須進行折舊或攤銷，但須每年進行減值測試，當有事件發生或情況發生變動表明資產可能減值時，則於年度測試之間再次測試。我們已於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，我們考慮主要因素，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。根據我們的定性評估，如果我們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）。若各報告單位賬面值超過其公允價值，則錄得該等差額作為減值損失。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。估計報告單位公允價值的判斷包括估計未來現金流，釐定適當的折現率及作出其他假設。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。COVID-19爆發對我們2020年第一季度的業務造成不利影響。然而，根據2020年後三個季度的業務表現，我們認為，COVID-19對我們的長

財務資料

期預測並無重大影響，且我們並無因COVID-19的影響而識別任何與商譽有關的減值。然而，關於業務中斷的持續時間以及對業務造成其他不利影響的可能性仍不確定。我們將繼續監控及評估各報告單位商譽的公允價值。倘事實及情況發生變動，未來將會錄得非現金減值變動。

下表載列截至2019年及2020年12月31日管理層根據其現金流量預測對中環的報告單位進行商譽減值測試的關鍵假設：

	截至12月31日	
	2019年	2020年
預測期的收入年增長率	18%~38%	15%~20%
長期增長率	3.0%	3.0%
稅後折現率	17%	17%

截至2019年及2020年12月31日，中環的報告單位的餘額空間如下，且若關鍵假設出現以下變動，該報告單位的公允價值將等於其賬面值：

	截至12月31日	
	2019年 人民幣	2020年 人民幣
	<i>(以千計，百分比除外)</i>	
餘額空間	81,345	382,768
預測收入	-4.5%	-19.5%
稅後折現率	0.6%	3.1%

於截至2021年12月31日的定量商譽減值測試內，就未識別到商譽減值的報告單位而言，下表載列截至2021年12月31日管理層根據其現金流量預測對報告單位進行商譽減值測試的各項關鍵假設：

	截至2021年12月31日	
	存量房業務	新房業務
預測期的收入年增長率	-20%~12%	-47%~15%
長期增長率	2.6%	2.6%
稅後折現率	16%~17%	16%~17%

財務資料

就定量減值測試中未識別到商譽減值的報告單位而言，截至2021年12月31日，其按分部劃分的餘額空間如下，且若關鍵假設出現以下變動，該等報告單位的公允價值將等於其賬面值：

	截至2021年12月31日	
	存量房業務 人民幣	新房業務 人民幣
餘額空間	1,006,969	7,500,681
預測收入	-46%~-85%	-30%~-94%
稅後折現率	5%~35%	3%~112%

(以千計，百分比除外)

管理層已考慮及評估其他關鍵假設的合理可能變動，且並未識別到任何可能導致報告單位的賬面值超過其公允價值的情況。

當有事項或情況變動表明持有且使用的個別可識別無形資產及其他長期資產的賬面值可能不可收回時，就該等資產進行減值評估。可收回性釐定乃基於使用該資產及其最終處置產生的未折現未來現金流的估計。就可識別無形資產的任何減值損失乃基於該資產賬面值超過其公允價值的金額計量。該等估計及假設的變動或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大影響。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度確認的商譽、無形資產及其他長期資產減值費用分別為零、人民幣236.1百萬元及人民幣746.7百萬元。

財務資料

經營業績

下表載列我們於所呈列期間的合併經營業績概要，以絕對金額及佔所呈列期間淨收入百分比列示。此資料應連同我們的合併財務報表及本文件其他章節所載相關附註一併閱讀。任何特定期間的經營業績不一定代表我們的未來趨勢。

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比、股份及每股數據除外)						
淨收入：							
存量房業務	24,568,508	53.4	30,564,584	43.4	31,947,953	5,013,331	39.6
新房業務	20,273,860	44.1	37,937,886	53.8	46,472,378	7,292,530	57.5
新興業務及其他	1,172,538	2.5	1,978,508	2.8	2,332,108	365,959	2.9
淨收入總額	46,014,906	100.0	70,480,978	100.0	80,752,439	12,671,820	100.0
營業成本 ⁽¹⁾							
外部分佣	(11,154,698)	(24.2)	(24,847,023)	(35.3)	(31,826,634)	(4,994,293)	(39.4)
內部佣金及薪酬	(19,444,127)	(42.3)	(23,324,145)	(33.1)	(26,306,569)	(4,128,075)	(32.6)
門店成本	(3,078,672)	(6.7)	(3,206,601)	(4.5)	(3,809,757)	(597,834)	(4.7)
其他	(1,069,365)	(2.3)	(2,243,352)	(3.2)	(2,990,064)	(469,206)	(3.7)
營業成本總額	(34,746,862)	(75.5)	(53,621,121)	(76.1)	(64,933,024)	(10,189,408)	(80.4)
毛利	11,268,044	24.5	16,859,857	23.9	15,819,415	2,482,412	19.6
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(3,105,899)	(6.7)	(3,715,278)	(5.3)	(4,309,116)	(676,194)	(5.3)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(8,376,531)	(18.2)	(7,588,809)	(10.8)	(8,924,470)	(1,400,444)	(11.1)
研發費用 ⁽¹⁾	(1,571,154)	(3.4)	(2,477,911)	(3.5)	(3,193,988)	(501,206)	(4.0)
商譽、無形資產及其他							
長期資產減值	-	-	(236,050)	(0.3)	(746,705)	(117,174)	(0.9)
運營費用總額	(13,053,584)	(28.3)	(14,018,048)	(19.9)	(17,174,279)	(2,695,018)	(21.3)

財務資料

截至12月31日止年度

	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比、股份及每股數據除外)						
經營利潤(虧損)	(1,785,540)	(3.8)	2,841,809	4.0	(1,354,864)	(212,606)	(1.7)
利息收入淨額	230,339	0.5	163,600	0.2	354,567	55,639	0.4
以權益法核算的投資損益	11,382	0.0	(37,574)	(0.1)	36,606	5,744	0.0
投資公允價值變動淨額	(109,193)	(0.2)	369,124	0.5	564,804	88,631	0.7
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	-	0.0	(9,000)	0.0	(183,789)	(28,841)	(0.2)
匯兌收益(虧損)	(54,052)	(0.1)	3,506	0.0	20,988	3,293	0.0
其他收入淨額	431,300	0.9	1,055,654	1.6	1,702,414	267,146	2.2
所得稅費用前利潤(虧損)	(1,275,764)	(2.7)	4,387,119	6.2	1,140,726	179,006	1.4
所得稅費用	(904,363)	(2.0)	(1,608,796)	(2.3)	(1,665,492)	(261,352)	(2.0)
淨利潤(虧損)	(2,180,127)	(4.7)	2,778,323	3.9	(524,766)	(82,346)	(0.6)
歸屬於非控股權益股東 的淨虧損(利潤)	(3,419)	(0.0)	(731)	(0.0)	637	100	0.0
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	(2,183,546)	(4.7)	2,777,592	3.9	(524,129)	(82,246)	(0.6)
用於計算基本和稀釋後 每股淨收益(虧損)的 加權平均普通股數量							
— 基本	1,378,235,522		2,226,264,859		3,549,121,628	3,549,121,628	
— 稀釋	1,378,235,522		2,267,330,891		3,549,121,628	3,549,121,628	
普通股每股淨收益(虧損)							
— 基本	(2.94)		0.32		(0.15)	(0.02)	
— 稀釋	(2.94)		0.32		(0.15)	(0.02)	

財務資料

附註：

(1) 股份支付薪酬費用分配如下：

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

非通用會計準則指標：經調整淨利潤（虧損）

除淨利潤（虧損）外，我們亦使用經調整淨利潤（虧損）（非通用會計準則指標）以評估我們的業務。我們於本文件中載入該非通用會計準則財務指標，因為它為我們管理層用來評估經營業績的主要指標，此乃由於它有利於比較不同期間及同行公司的經營表現。因此，我們認為，它能夠為投資者及其他人士提供有用信息，以採用與我們管理團隊及董事會相同的方式理解及評估我們的經營業績。我們對該非通用會計準則財務指標的計算可能有別於同行公司報告的類似標題的非通用會計準則指標（如有）。它不應與按照美國公認會計準則編製的財務資料分開考慮，或替代有關財務資料。

我們對經調整淨利潤（虧損）（非通用會計準則指標）的定義是剔除股份支付薪酬費用后的淨利潤（虧損）。

股份支付薪酬屬非現金性質及並無產生現金流出，且於往績記錄期間進行調整，以保持一致性。我們認為剔除股份支付薪酬能使投資者及管理層更清楚了解我們業務經營的相關表現，有助於比較不同期間的業績，亦可能有助於與業內其他公司的業績進行比較。

財務資料

下表呈列於各所示期間淨利潤（虧損）與經調整淨利潤（非通用會計準則指標）的調節表：

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
淨利潤（虧損）	(2,180,127)	2,778,323	(524,766)	(82,346)
加：				
股份支付薪酬費用	2,955,590	2,252,589	1,538,287	241,390
經調整淨利潤				
（非通用會計準則指標）	<u>775,463</u>	<u>5,030,912</u>	<u>1,013,521</u>	<u>159,044</u>

於往績記錄期間，除我們的核心經營活動外，我們的財務表現亦受到下列各項的影響：(i)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷；(ii)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；(iii)商譽、無形資產及其他長期資產減值；及(iv)投資減值。

經營業績的主要組成部分

淨收入

我們的淨收入（經考慮退款、價格優惠、折讓及增值稅的估計扣減後）包括來自存量房業務、新房業務和新興業務及其他的收入。下表載列於所呈列期間我們淨收入總額的絕對金額及佔淨收入總額的百分比明細：

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

存量房業務。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)向在我們的貝殼平台上擁有並運營經紀門店的經紀公司收取平台服務費，並向加入到我們加盟品牌的，例如德佑，收取額外的加盟費；及(iii)提供其他增值服務，包括簽約及簽後服務，如實地勘察、經紀人招聘和培訓服務在內的協助工作。

新房業務。我們的收入產生自新房業務，主要通過從房地產開發商賺取我們通過貝殼平台完成新房交易的銷售佣金。

新興業務及其他。我們的收入產生自金融服務及家裝家居服務等新興業務及其他。

營業成本

我們的營業成本主要包括對內部經紀人及銷售專業人員的薪酬、對貝聯經紀人及其他銷售渠道的分配佣金，以及鏈家門店成本。

我們支付予內部經紀人及其他銷售專業人員的薪酬包括固定薪資及基於他們協助完成交易的可變佣金；及我們亦就貝聯經紀人及其他銷售渠道協助我們完成新房及存量房交易的服務向他們支付佣金。我們為所有新房交易及多數存量房交易的主經紀人。倘貝聯經紀人及其他銷售渠道協助我們完成該等交易，我們將向他們分配我們所收取佣金的一部分，有關分配於營業成本入賬列作外部分佣。

門店成本包括我們鏈家品牌旗下的房地產經紀門店和簽約及交易服務中心的租金、裝修及水電費。

財務資料

下表載列於所呈列期間我們的營業成本組成部分（以金額及佔淨收入總額百分比計）：

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比除外)						
營業成本：							
外部分佣	11,154,698	24.2	24,847,023	35.3	31,826,634	4,994,293	39.4
內部佣金及薪酬	19,444,127	42.3	23,324,145	33.1	26,306,569	4,128,075	32.6
門店成本	3,078,672	6.7	3,206,601	4.5	3,809,757	597,834	4.7
其他	1,069,365	2.3	2,243,352	3.2	2,990,064	469,206	3.7
營業成本總額	<u>34,746,862</u>	<u>75.5</u>	<u>53,621,121</u>	<u>76.1</u>	<u>64,933,024</u>	<u>10,189,408</u>	<u>80.4</u>

運營費用

我們的運營費用包括銷售和市場費用、一般及行政費用、研發費用以及商譽、無形資產及其他長期資產減值。下表載列於所呈列期間按類別劃分的運營費用總額明細（以絕對金額及佔淨收入總額的百分比計）：

	截至12月31日止年度						
	2019年		2020年		2021年		
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	美元	%
	(以千計，百分比除外)						
運營費用：							
銷售和市場費用	3,105,899	6.7	3,715,278	5.3	4,309,116	676,194	5.3
一般及行政費用	8,376,531	18.2	7,588,809	10.8	8,924,470	1,400,444	11.1
研發費用	1,571,154	3.4	2,477,911	3.5	3,193,988	501,206	4.0
商譽、無形資產及其他 長期資產減值	—	—	236,050	0.3	746,705	117,174	0.9
運營費用總額	<u>13,053,584</u>	<u>28.3</u>	<u>14,018,048</u>	<u>19.9</u>	<u>17,174,279</u>	<u>2,695,018</u>	<u>21.3</u>

銷售和市場費用。我們的銷售和市場費用主要包括(i)廣告及推廣費用，(ii)從事銷售和市場活動人員的薪資、獎金及福利，(iii)與銷售和市場活動有關的折舊及攤銷費用，(iv)差旅、接待及相關開支，及(v)股份支付薪酬費用。

一般及行政費用。我們的一般及行政費用主要包括(i)從事一般企業職能人員的薪資、獎金及福利，(ii)租金及相關費用，(iii)一般辦公費用，(iv)招聘及培訓費用，(v)專業服務費用，(vi)差旅、接待及相關開支，(vii)與一般企業活動相關的折舊及攤銷費用，(viii)股份支付薪酬費用，及(ix)信用損失準備。我們預計近期一般及行政費用將適度增加，原因為我們繼續產生與預期業務增長及作為上市公司營運相關的額外費用。

研發費用。我們的研發費用主要包括(i)從事研發活動人員的工資及相關費用，(ii)技術基礎設施的折舊及攤銷，及(iii)與研發活動相關的服務費。我們預計研發費用的絕對金額將持續增加，原因為我們持續建立技術基礎設施及提升數字化能力。

商譽、無形資產及其他長期資產減值。於2020年第四季度，我們完成了中環的業務整合，中環大部分僱員及加盟門店屆時將作為貝殼平台上其他經紀公司的銷售渠道，尤其是新房業務，而不是作為一個獨立的房產經紀品牌。因此，我們使用相對公允價值法將商譽重新分配予受影響的報告單位。於重新分配前，我們對中環的報告單位進行定量減值測試但並無發現減值。於重新分配後，我們對受影響的報告單位進行定性分析，但於該等受影響的報告單位中並無發現減值，原因為其業務是盈利的且快速增長，且該等報告單位的公允價值很可能超過其賬面值。

於2021年下半年，市場的低迷及其對我們業務的影響導致觸發商譽可能減值的事件。根據我們對報告單位進行的定量測試結果，我們2021年就存量房及新房業務錄得人民幣732.4百萬元的商譽減值費用總額。

當出現事件或情況變化顯示有關資產的賬面值或不能收回時，將對持有及使用的單獨可識別無形資產及其他長期資產進行減值評估。可收回性的確定基於對使用資產及其最終處置產生的未折現未來現金流的估計。可識別無形資產及其他長期資產的任何減值損失以資產賬面值超過資產公允價值的金額計量。

財務資料

貢獻利潤率

我們亦通過審查貢獻利潤率來衡量我們的部分盈利能力。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			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計，百分比除外)			
貢獻利潤(存量房業務)	9,554,244	12,499,133	11,824,452	1,855,515
貢獻利潤率(存量房業務)	38.9%	40.9%	37.0%	37.0%
貢獻利潤(新房業務)	4,918,700	8,149,925	8,947,138	1,404,001
貢獻利潤率(新房業務)	24.3%	21.5%	19.3%	19.3%
貢獻利潤(新興業務及其他)	943,137	1,660,752	1,847,646	289,936
貢獻利潤率(新興業務及其他)	80.4%	83.9%	79.2%	79.2%

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，以及貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金。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			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
存量房業務				
淨收入	24,568,508	30,564,584	31,947,953	5,013,331
減：分佣及薪酬	(15,014,264)	(18,065,451)	(20,123,501)	(3,157,816)
貢獻利潤	9,554,244	12,499,133	11,824,452	1,855,515
新房業務				
淨收入	20,273,860	37,937,886	46,472,378	7,292,530
減：分佣及薪酬	(15,355,160)	(29,787,961)	(37,525,240)	(5,888,529)
貢獻利潤	4,918,700	8,149,925	8,947,138	1,404,001

財務資料

	截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
新興業務及其他				
淨收入	1,172,538	1,978,508	2,332,108	365,959
減：分佣及薪酬	(229,401)	(317,756)	(484,462)	(76,023)
貢獻利潤	943,137	1,660,752	1,847,646	289,936

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、新房業務和新興業務及其他。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2019年的38.9%增長至2020年的40.9%，因為我們通過貝殼平台服務的存量房交易較多，並收取平台費及加盟費，不會產生大量直接薪酬或佣金成本。我們致力於優化內部經紀人的薪酬結構亦有助於提高貢獻利潤率。存量房業務的貢獻利潤率由2020年的40.9%下降至2021年的37.0%，主要由於鏈家經紀人的固定薪酬成本及交易支持人員的薪酬成本佔相對較高比例。

新房業務的貢獻利潤由2019年的人民幣49億元大幅增加至2020年的人民幣81億元，並進一步增加至2021年的人民幣89億元（14億美元），原因是越來越多的房地產開發商向我們尋求有效的營銷解決方案。隨著貝殼平台的擴張，越來越多的新房交易由貝聯經紀人及其他銷售渠道促成。該結構性變化導致貢獻利潤率由2019年的24.3%下降至2020年的21.5%，並進一步下降至2021年的19.3%。2021年我們平台上具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊擴大亦導致2021年的貢獻利潤率較2020年有所下降。

憑藉我們的行業專業知識及與平台參與者的緊密聯繫，我們亦挖掘橫縱延展的市場機遇，如家裝家居。該等新興業務及其他可有效利用我們已有且完善的基礎設施，因此交付需要的可變及直接成本相對較少。因此，我們得以為新興業務及其他保持高貢獻利潤率，於2019年、2020年及2021年，貢獻利潤率分別為80.4%、83.9%及79.2%。

稅項

開曼群島

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益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我們徵收其他重大稅項。此外，開曼群島並不對股息付款徵收預扣稅。

英屬維爾京群島

根據英屬維爾京群島現時法例，我們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，據此首個200萬港元的應課稅利潤的稅率為8.25%，而超出200萬港元部分的任何應課稅利潤的稅率則為16.5%。由於我們於呈列期間並無於任何香港附屬公司賺取或自任何香港附屬公司產生應課稅利潤，故此毋需繳納香港利得稅。根據香港稅務法律，我們的香港附屬公司獲豁免就其境外產生的收入繳納香港所得稅。香港並不對股息徵收預扣稅。

中國

一般而言，根據中國稅法被視為中國居民企業的中國附屬公司、合併可變利益實體及其附屬公司，須就根據中國稅法和會計準則確定的其全球應納稅所得額，按25%的稅率繳納企業所得稅。每三年重新評估一次的「高新技術企業」，享有15%的優惠所得稅稅率。我們的部分中國附屬公司目前作為高新技術企業享有優惠稅率。

對於我們所提供的大多數服務，我們還需按6%稅率減去我們已經支付或承擔的任何可扣除增值稅繳納增值稅。根據中國法律，我們還需繳納增值稅付款的附加費。

我們的中國外商獨資附屬公司向香港中間控股公司支付的股息須繳納10%的預扣稅，除非相關香港實體符合《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》的所有規定並獲相關稅務機關批准。如一家香港附屬公司符合稅務安排的所有規定並獲相關稅務機關批准，則向該香港附屬公司支付的股息須按5%標準稅率繳納預扣稅。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－我們可能依賴中國附屬公司支付的股息及其他基於股權的分配以滿足我們的任何現金及融資需求，如果我們的中國附屬公司向我們付款的能力受到限制，可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響」。

倘我們於開曼群島的控股公司或中國境外附屬公司被視為《中華人民共和國企業所得稅法》項下「居民企業」，則可能需按25%的稅率就其全球所得繳納企業所得稅。請參閱「風險因素－與在中國經營業務有關的風險－倘若我們就中國企業所得稅而言被歸類為中國居民企業，該分類可能引致不利於我們及我們的非中國股東及美國存託股份持有人的稅務結果」。

經營業績各期間比較

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度比較

淨收入

我們的淨收入由2020年的人民幣705億元增加14.6%至2021年的人民幣808億元（127億美元），主要由於儘管2021年下半年市場下行，但新房業務及存量房業務的收入仍然增加所致。

存量房業務。我們來自存量房業務的淨收入由2020年的人民幣306億元增加4.5%至2021年的人民幣319億元（50億美元），主要因為存量房交易的總交易額由2020年的人民幣19,400億元增加至2021年的人民幣20,582億元（3,230億美元）。

佣金收入由2020年的人民幣276億元增加2.9%至2021年的人民幣284億元（45億美元），主要因為鏈家品牌進行的存量房交易的總交易額增長所致。

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2020年的人民幣30億元增加19.3%至2021年的人民幣36億元（6億美元），

主要因為貝殼平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由人民幣9,281億元增加至人民幣10,234億元(1,606億美元)，且由於貝聯門店收取的存量房交易佣金率適度增加。

新房業務。我們來自新房業務的淨收入由2020年的人民幣379億元增加22.5%至2021年的人民幣465億元(73億美元)，主要由於新房交易總交易額由2020年的人民幣13,830億元增加至2021年的人民幣16,086億元(2,524億美元)，其中通過貝聯門店、專門的銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上完成的新房業務的總交易額由2020年的人民幣11,063億元增加至2021年的人民幣13,346億元(2,094億美元)，而通過鏈家品牌完成的新房交易的總交易額為人民幣2,741億元(430億美元)，而2020年為人民幣2,767億元，且由於新房交易佣金率適度增加。

新興業務及其他。我們來自新興業務及其他的淨收入由2020年的人民幣1,979百萬元增加17.9%至2021年的人民幣2,332百萬元(366百萬美元)。該增加主要由於家裝服務收入增加了人民幣87百萬元及出租房屋管理服務收入增加了人民幣227百萬元所致。

營業成本

我們的營業成本由2020年的人民幣536億元增加21.1%至2021年的人民幣649億元(102億美元)，主要由於貝聯經紀人和其他銷售渠道的外部分佣以及內部佣金及薪酬增加所致。

- **外部分佣。**貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本由2020年的人民幣248億元增加28.1%至2021年的人民幣318億元(50億美元)，主要由於貝聯經紀人和其他銷售渠道通過平台完成的新房交易總交易額增加所致。
- **內部佣金及薪酬。**我們的內部佣金及薪酬營業成本由2020年的人民幣233億元增加12.8%至2021年的人民幣263億元(41億美元)，這主要歸因於通過鏈家品牌完成的存量房交易的總交易額增加及具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊擴大所致。
- **門店成本。**我們的門店成本由2020年的人民幣32億元增加18.8%至2021年的人民幣38億元(6億美元)，主要歸因於鏈家品牌門店平均數量的增加以及2021年新開業的交易服務中心的租金逐步上漲所致。

有關我們分部盈利能力的分析，請參閱「一 貢獻利潤率」。

運營費用

銷售和市場費用。我們的銷售和市場費用由2020年的人民幣37億元增加16.0%至2021年的人民幣43億元(7億美元)。該增加主要歸因於(i)工資和相關費用增加人民幣598百萬元(94百萬美元)，(ii)廣告及推廣費用增加人民幣64百萬元(10百萬美元)，及(iii)銷售和市場營銷人員的股份支付薪酬費用增加人民幣33百萬元(5百萬美元)，部分被攤銷費用減少人民幣93百萬元(15百萬美元)抵銷。

一般及行政費用。我們的一般及行政費用由2020年的人民幣76億元增加17.6%至2021年的人民幣89億元(14億美元)。該增加主要歸因於(i)工資支出增加人民幣996百萬元(156百萬美元)，(ii)信用損失準備增加人民幣545百萬元(86百萬美元)，及(iii)租賃開支增加人民幣77百萬元(12百萬美元)，部分被股份支付薪酬費用減少人民幣536百萬元(84百萬美元)抵銷，其原因為確認授予於2020年滿足首次公開發售績效條件的員工購股權，導致產生了相對較高的費用。

研發費用。我們的研發費用由2020年的人民幣25億元增加28.9%至2021年的人民幣32億元(5億美元)。該增加主要歸因於(i)因我們的研發人員人數增加導致工資和相關費用增加人民幣779百萬元(122百萬美元)及(ii)技術服務費增加人民幣29百萬元(5百萬美元)。

商譽、無形資產及其他長期資產減值。於2021年，我們錄得商譽、無形資產及其他長期資產減值人民幣747百萬元(117百萬美元)，而2020年為人民幣236百萬元，主要由於2021年下半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2021年錄得所得稅費用人民幣1,665百萬元(261百萬美元)，而於2020年錄得所得稅費用人民幣1,609百萬元。

淨利潤(虧損)

由於前述原因，我們於2021年錄得淨虧損人民幣525百萬元(82百萬美元)，而於2020年錄得淨利潤人民幣2,778百萬元。該變動乃主要由於我們於2021年第三及第四季度產生淨虧損。為應對2021年上半年房價加速上漲，中國監管部門已就中國居住行業頒佈若干法規及政策。詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－

我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面」。儘管該等措施反映中國監管部門對建立長效機制的重視，但其中部分措施在短期內影響居住行業的增長率，導致自2021年下半年起存量房及新房交易均出現下降。市場疲軟對我們於2021年第三及第四季度的財務業績產生負面影響。於2021年第三季度，我們的淨收入由2020年同期的人民幣205億元下降11.9%至人民幣181億元，主要由於總交易額由2020年同期的人民幣10,500億元下降20.9%至人民幣8,307億元。於2021年第四季度，我們的淨收入由2020年同期的人民幣227億元下降21.5%至人民幣178億元，主要由於總交易額由2020年同期的人民幣11,200億元下降34.6%至人民幣7,324億元。因此，我們於2021年第三及第四季度分別確認淨虧損人民幣1,766百萬元及人民幣933百萬元，而2020年同期淨利潤為人民幣75百萬元及人民幣1,096百萬元。剔除股份支付薪酬費用的影響，我們經調整淨利潤（非通用會計準則指標）由2020年的人人民幣5,031百萬元減少至2021年的人人民幣1,014百萬元（159百萬美元）。有關淨利潤（虧損）與經調整淨利潤（虧損）（非通用會計準則指標）之對賬，請參閱「非通用會計準則指標：經調整淨利潤（虧損）」。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

淨收入

我們的淨收入由2019年的人人民幣460億元增長53.2%至2020年的人人民幣705億元，主要是由於總交易額由2019年的人人民幣21,277億元強勁增長64.5%至2020年的人人民幣34,991億元的推動。

存量房業務。我們來自存量房業務的淨收入由2019年的人人民幣246億元增長24.4%至2020年的人人民幣306億元，主要歸因於存量房交易的總交易額由2019年的人人民幣12,974億元增加49.5%至2020年的人人民幣19,400億元。存量房交易的總交易額的較高增長率乃主要歸因於存量房業務的總交易額組合從鏈家品牌提供的總交易額（倘收入以總佣金收入基準計）向我們平台上的貝聯經紀人提供的總交易額（倘收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的淨額基準計）轉移。

平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入由2019年的人人民幣15億元增長94.3%至2020年的人人民幣30億元，因為平台上貝聯經紀人服務的存量房交易的總交易額由2019年的人人民幣4,421億元增加109.9%至2020年的人人民幣9,281億元，以及從貝聯門店收取的存量房交易佣金率適度增加。

佣金收入由2019年的人民幣230億元增加19.7%至2020年的人民幣276億元，乃由於鏈家品牌所進行之存量房交易的總交易額由2019年的人民幣8,553億元增加18.3%至2020年的人民幣10,119億元。

新房業務。我們來自新房業務的淨收入由2019年的人民幣203億元增加87.1%至2020年的人民幣379億元，主要由於新房交易總交易額由2019年的人民幣7,476億元增加85.0%至2020年的13,830億元。鏈家品牌進行的新房交易的總交易額增加37.2%至人民幣2,767億元，而通過貝聯經紀人和其他銷售渠道在平台上完成的新房業務的總交易額同比增長102.7%至人民幣11,063億元。儘管由於COVID-19疫情，我們平台上的大多數經紀門店在2020年的一段時間內受到封控和較低社會活動水平的影響，但相較2019年新房交易需求及我們平台業務承載量的顯著增加，帶來了強勁的收入增長。

新興業務及其他。我們來自新興業務及其他的淨收入由2019年的人民幣12億元增長68.7%至2020年的人民幣20億元。該增長主要由於本公司圍繞房產交易服務的金融服務的服務滲透率的提升，以及其他服務收入的增加。

營業成本

我們的營業成本總額由2019年的人民幣347億元增長54.3%至2020年的人民幣536億元，主要由於貝聯經紀人和其他銷售渠道的外部分佣以及內部佣金及薪酬增加。

- **外部分佣。**貝聯經紀人及其他銷售渠道佣金的營業成本由2019年的人民幣112億元增加122.7%至2020年的人民幣248億元，主要由於通過平台完成的貝聯經紀人和其他銷售渠道的新房交易數量由2019的約426,500筆大幅增加至2020年的約789,600筆，而此乃受到加入我們平台的貝聯經紀人和其他銷售渠道數量的不斷增加的推動。
- **內部佣金及薪酬。**儘管受到COVID-19疫情影響，我們的內部佣金及薪酬的營業成本由2019年的人民幣194億元增長20.0%至2020年的人民幣233億元，這主要歸因於通過我們的鏈家品牌完成的新房交易數量的增加及我們新房業務的擴展，以及通過鏈家進行的存量房交易數量同比增長12.4%。

- **門店成本**。我們的門店成本由2019年的人民幣31億元增長4.2%至2020年的人民幣32億元，主要歸因於鏈家品牌於一線城市附帶高額租金的門店數量的增加以及門店級租賃成本的適度總體增長。

有關我們分部盈利能力的分析，請參閱「一 貢獻利潤率」。

運營費用

銷售和市場費用。我們的銷售和市場費用由2019年的人民幣3,106百萬元增長19.6%至2020年的人民幣3,715百萬元。該增長主要歸因於(i)廣告及推廣費用增加人民幣686.9百萬元，(ii)攤銷費用增加人民幣144.0百萬元，及(iii)銷售和市場營銷人員的股份支付薪酬費用增加人民幣77.6百萬元，部分被其他市場相關開支減少人民幣317.9百萬元抵銷。

我們在2018年底與騰訊簽訂了業務合作協議，該協議賦予我們獲得騰訊產品的流量的權限，並允許我們使用騰訊雲服務和廣告服務。我們從2019年初開始利用有關流量入口，並相應地記錄了攤銷費用，導致了銷售和營銷職能部門折舊和攤銷費用的大幅增加。

一般及行政費用。我們的一般及行政費用由2019年的人民幣8,377百萬元減少9.4%至2020年的人民幣7,589百萬元。該減少主要歸因於2019年第四季度一次性確認對高級管理層的股份支付薪酬而導致股份支付薪酬費用減少人民幣18億元，部分被(i)隨著業務擴展，城市層級支持人員和後台職能的快速增長，以及在較小程度上，我們總部為準備公開發售及作為上市公司的持續義務而增加的人員數量，導致工資支出增加人民幣644.3百萬元，及(ii)由於我們支付予房地產開發商的按金和應收賬款的增加以及我們在新房業務方面的增長，信用損失準備增加人民幣399.5百萬元抵銷。

研發費用。我們的研發費用由2019年的人民幣1,571百萬元增長57.7%至2020年的人民幣2,478百萬元。該增加主要歸因於(i)股份支付薪酬費用增加人民幣532.0百萬元，及(ii)因我們有經驗的研發人員人數增加導致工資支出增加人民幣242.1百萬元。

商譽及無形資產減值。於2020年，我們的商譽及無形資產減值為人民幣236百萬元，而2019年為零。2020年第四季度，就中環整合而言，我們採用相對公允價值方法將商譽重新分配至受影響報告單位，並將人民幣1,193百萬元的商譽重新分配至新房交易分部，而存量房交易分部仍保留人民幣133百萬元。在重新分配前，我們對中環報告

單位進行了定量減值測試，且並未發現減值。在重新分配後，我們對受影響報告單位進行了定性分析，於該等受影響報告單位中並未發現任何減值，因為彼等的業務盈利且增長迅速，而且該等報告單位的公允價值很可能超過其賬面值。

截至2020年12月31日止年度，我們已收購的家裝業務的商譽已悉數減值人民幣16.2百萬元。

我們對中環的無形資產和收購的家裝業務進行了減值測試，並識別該等資產減值損失人民幣213.4百萬元。截至2019年及2020年12月31日止年度，無形資產減值費用為零及人民幣213.4百萬元。

所得稅費用

我們於2020年錄得所得稅費用人民幣1,609百萬元，而於2019年錄得所得稅費用人民幣904百萬元。

淨利潤(虧損)

由於上文所述，我們於2020年錄得淨利潤人民幣2,778百萬元，而於2019年錄得淨虧損人民幣2,180百萬元。該增加乃由於受COVID-19疫情影響，2020年第一季度淨虧損人民幣1,231百萬元，而於2019年第一季度淨利潤人民幣166百萬元，而在恢復業務活動和需求釋放後，2020年第二季度淨利潤達到最高紀錄，為人民幣2,839百萬元，而於2019年第二季度淨利潤則為人民幣391百萬元。我們在2020年第三季度及第四季度保持正淨利潤，分別為人民幣75.3百萬元及人民幣1,096百萬元。

剔除股份支付薪酬費用的影響，我們經調整淨利潤(非通用會計準則指標)由2019年的人民幣775百萬元增至2020年的人民幣5,031百萬元。該增加與美國公認會計準則項下的淨利潤增加一致，且按百分比增長計，超過各期間的收入增長，主要是由於與收入大幅增加相比，經常性經營成本及費用相對平緩。有關淨利潤(虧損)與經調整淨利潤(虧損)(非通用會計準則指標)之對賬，請參閱「—非通用會計準則指標：經調整淨利潤(虧損)」。

財務資料

若干主要資產負債表項目討論

下表載列截至所示日期我們節選自合併資產負債表的資料（摘錄自本文件附錄一中的合併財務報表）。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
流動資產總額	51,912,486	87,539,101	69,926,354	10,972,970
非流動資產總額	15,352,826	16,756,435	30,392,511	4,769,250
資產總額	<u>67,265,312</u>	<u>104,295,536</u>	<u>100,318,865</u>	<u>15,742,220</u>
流動負債總額	27,797,675	33,633,346	28,936,137	4,540,711
非流動負債總額	7,932,045	3,869,674	4,327,235	679,038
負債總額	35,729,720	37,503,020	33,263,372	5,219,749
夾層權益總額	40,372,895	-	-	-
股東權益(虧絀)總額	<u>(8,837,303)</u>	<u>66,792,516</u>	<u>67,055,493</u>	<u>10,522,471</u>
負債、夾層權益及 股東權益(虧絀)總額	<u>67,265,312</u>	<u>104,295,536</u>	<u>100,318,865</u>	<u>15,742,220</u>

財務資料

流動資產及負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產及流動負債。

	截至12月31日				截至3月31日	
	2019年	2020年	2021年		2022年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	美元
			(以千計)			
					(未經審計)	
流動資產：						
現金及現金等價物	24,319,332	40,969,979	20,446,104	3,208,440	16,579,055	2,601,616
受限資金	7,380,341	8,567,496	6,286,105	986,427	6,831,221	1,071,968
短期投資	1,844,595	15,688,321	29,402,661	4,613,919	26,827,650	4,209,844
短期貸款(扣除信用損失準備)	2,125,621	3,931,641	702,452	110,230	521,064	81,766
應收賬款(扣除信用損失準備)	8,093,219	13,183,559	9,324,952	1,463,288	7,037,958	1,104,409
應收關聯方款項及預付關聯方款項	927,306	484,349	591,342	92,794	425,966	66,843
應收關聯方貸款	1,929,076	36,378	42,788	6,714	90,643	14,224
預付款項、應收款項及其他資產	5,292,996	4,677,378	3,129,950	491,158	3,162,078	496,199
流動資產總額	51,912,486	87,539,101	69,926,354	10,972,970	61,475,635	9,646,869
流動負債：						
應付賬款	4,212,705	6,594,846	6,008,765	942,906	4,955,073	777,559
應付關聯方款項	263,659	254,255	584,078	91,655	419,021	65,754
應付僱員薪酬及福利	9,113,011	11,231,800	9,834,247	1,543,208	8,182,894	1,284,075
應付客戶備付金	4,382,803	6,743,256	4,181,337	656,143	5,624,405	882,592
應付所得稅	994,815	986,465	567,589	89,067	391,486	61,433
短期借款	720,000	-	260,000	40,800	356,670	55,969
租賃負債流動部分	2,222,745	2,625,979	2,752,795	431,974	2,909,278	456,529
短期融資債務	2,291,723	1,512,510	194,200	30,474	226,500	35,543
合同負債	593,373	734,157	1,101,929	172,917	1,370,198	215,014
預提費用及其他流動負債	3,002,841	2,950,078	3,451,197	541,567	4,010,740	629,373
流動負債總額	27,797,675	33,633,346	28,936,137	4,540,711	28,446,265	4,463,841
流動資產淨額	24,114,811	53,905,755	40,990,217	6,432,259	33,029,370	5,183,028

我們的流動資產淨額由截至2021年12月31日的人民幣410億元(64億美元)減少至截至2022年3月31日的人民幣330億元(52億美元)，主要由於現金及現金等價物減少人民幣39億元(6億美元)，主要是由於就聖都家裝收購事項支付的現金對價及長期存款投資以及可供出售債務投資。

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

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

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我們現金管理計劃的一部分。

總金額由截至2019年12月31日的人民幣335億元增至截至2020年12月31日的人民幣652億元，主要由於經營及融資活動產生的現金，特別是首次公開發售及後續公開發售A類普通股。總金額由截至2020年12月31日的人民幣652億元減少至截至2021年12月31日的人民幣561億元(88億美元)，主要歸因於投資活動所用現金淨額人民幣249億元(39億美元)，包括購買長期投資人民幣181億元(28億美元)。

我們的短期投資包括銀行定期存款及理財產品。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。我們的理財產品主要包括由多家金融機構發行的各種金融工具，其浮動利率與相關資產的表現掛鉤。為估計商業銀行所發行具有浮動利率的投資的公允價值，我們使用替代定價來源及利用市場可觀察輸入數據的模型，且我們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進行折現，我們將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第3層級。

我們根據投資管理政策及內部控制機制管理我們的理財產品。在評估理財產品時，我們應用多項內部指引原則，包括(i)理財的首要任務是透過風險管理保障投資本金；(ii)建議投資不得干擾我們日常業務營運的現金需求；及(iii)我們的理財活動旨在確保資金安全及流動性的同時，令回報最大化。我們擁有結構嚴謹的內部審批機制，管理層團隊(包括首席執行官及首席財務官)積極參與。單筆交易或一系列交易中購買任何境內理財產品超過人民幣50億元及購買任何離岸理財產品須經董事會批准。我們負責理財產品的財務中心各成員均擁有逾十年銀行或投資行業工作經驗，並擁有投資國內外理財產品的豐富知識及經驗。上市後，我們投資理財產品須遵守上市規則第十四章的規定。

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2019年12月31日的人民幣81億元增至截至2020年12月31日的人民幣132億元，原因為我們持續拓展我們的新房業務。我們的應收賬款(扣除信用損失準備)由截至2020年12月31日的人民幣132億元減至截至2021年12月31日的人民幣93億元(15億美元)，主要由於應收賬款周轉天數的改善。截至2022年3月31日，新房業務截至2021年12月31日的應收賬款人民幣50億元(或45.8%)已結清；存量房業務截至2021年12月31日的應收賬款人民幣2億元(或55.8%)已結清；及截至2021年12月31日的整體應收賬款人民幣52億元(或45.5%)已結清。我們過往於第一季度的交收率較一年內其他期間相對較低，原因是中國春節假期的業務及收款活動通常較不活躍。整體而言，應收賬款的交收率與應收賬款周轉天數一致，因此我們認為應收賬款並無任何收回性問題。

財務資料

下表載列截至所示日期我們應收賬款總額及信用損失準備的明細以及按服務類型劃分的應收賬款明細。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
新房業務	7,838,045	13,546,605	11,026,647	1,730,322
存量房業務	604,191	699,673	365,961	57,427
新興業務及其他	111,945	59,499	83,615	13,121
應收賬款	8,554,181	14,305,777	11,476,223	1,800,870
信用損失準備	(460,962)	(1,122,218)	(2,151,271)	(337,582)
— 新房業務準備	(454,996)	(1,108,485)	(2,114,400)	(331,796)
— 其他準備	(5,966)	(13,733)	(36,871)	(5,786)
應收賬款淨額	<u>8,093,219</u>	<u>13,183,559</u>	<u>9,324,952</u>	<u>1,463,288</u>

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。更多詳情請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務受整體指導中國經濟的法規及政策的約束，特別是在二手房和新房交易業務方面」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們在收取房地產開發商的應收賬款及保證金方面面臨風險」。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。於2021年，我們新房業務應收賬款的收款為人民幣517億元（81億美元），而新房業務淨收入為人民幣465億元（73億美元），且儘管市場下行，我們設法將新房業務的應收賬款周轉天數由2020年的103天減少至2021年的97天。新房業務的應收賬款周轉天數於2020年增加到103天，乃由於COVID-19疫情導致的收款活動放緩，特別

財務資料

是在2020年第一季度。存量房業務的應收賬款周轉天數(倘我們的客戶為我們平台上的個人消費者和經紀公司)於2019年、2020年及2021年分別為10天、8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。下表列示於所示期間的應收賬款周轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
應收賬款周轉天數：			
存量房業務	10	8	6
新房業務	96	103	97

無形資產淨額

截至2019年、2020年及2021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2,560百萬元、人民幣1,643百萬元及人民幣1,141.3百萬元(179.1百萬美元)。該減少主要是由於業務合作協議攤銷，以及2020年與中環無形資產相關的減值費用。

長期投資淨額

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的長期投資分別為人民幣2,334百萬元、人民幣3,140百萬元及人民幣170億元(27億美元)。2020年12月31日至2021年12月31日的大幅增加主要由於按公允價值入賬的投資(主要包括長期理財產品及公開上市

財務資料

公司的股本證券) 增加，以及購買可供出售債務投資。下表載列截至所示日期我們持有的長期投資類別明細。截至2021年12月31日，按公允價值入賬的投資為人民幣65億元(10億美元)，主要包括長期理財產品。

	截至12月31日			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
以權益法核算的投資	395,926	689,929	430,292	67,522
按公允價值入賬的投資	1,578,596	2,060,849	6,480,322	1,016,904
按替代計量法及資產淨值實務				
簡化法計量的權益投資	144,223	164,785	1,232,735	193,443
長期持有至到期投資	215,000	224,752	1,081,167	169,659
可供出售債務投資	—	—	7,813,655	1,226,133
	<u>2,333,745</u>	<u>3,140,315</u>	<u>17,038,171</u>	<u>2,673,661</u>
長期投資總額	<u>2,333,745</u>	<u>3,140,315</u>	<u>17,038,171</u>	<u>2,673,661</u>

商譽

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的商譽分別為人民幣2,477百萬元、人民幣2,467百萬元及人民幣1,806百萬元(283百萬美元)。2021年的有關減少主要由於因2021年市場低迷及其對營運的影響導致存量房及新房業務的商譽減值費用人民幣732.4百萬元。

財務資料

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			
	2019年	2020年	2021年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元
	(以千計)			
流動：				
供貨商墊款	254,534	474,629	388,319	60,936
支付予房地產開發商按金	3,311,371	2,124,204	558,286	87,607
預付租金及其他按金	439,775	771,010	748,516	117,458
員工墊款	247,353	215,007	104,615	16,416
應收託管賬戶款項	18,982	15,029	10,672	1,675
應收利息	93,950	37,227	39,156	6,144
可抵扣進項增值稅	608,958	655,016	762,927	119,721
預付所得稅	–	108,989	138,716	21,768
其他	318,073	276,267	378,743	59,433
總計	<u>5,292,996</u>	<u>4,677,378</u>	<u>3,129,950</u>	<u>491,158</u>
非流動：				
廣告資源預付款項	145,806	–	–	–
遞延稅項資產	520,292	884,435	1,060,131	166,359
其他	59,452	109,959	121,290	19,033
總計	<u>725,550</u>	<u>994,394</u>	<u>1,181,421</u>	<u>185,392</u>

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。於2020年大幅下降以及於2021年的進一步下降主要是由於隨著新房交易完成，收回了支付予房地產開發商的按金，以及需支付按金的新房項目減少。

應付賬款

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應付賬款分別為人民幣4,213百萬元、人民幣6,595百萬元及人民幣6,009百萬元(943百萬美元)。2020年的這一增長主要是由於與新房業務及廣告費用相關的應付款項增加。新房業務相關應付佣金由截至2019年12月31日的人民幣3,528百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣5,467百萬元，因為越來越多的經紀公司加入我們的貝殼平台並進行交易以及其在我們平台促成的房產交易的總交易額增加。因此，就他們協助我們出售新房的服務應付予他們的佣金的期末結餘迅速增加。由於我們努力推廣我們的貝殼平台，2020年應付廣告費亦有所增加。應付賬款由截至2020年12月31日的人民幣6,595百萬元減至截至2021年12月31日的人民幣6,009百萬元(943百萬美元)，主要原因是新房業務相關應付款項減少。截至2022年3月31日，截至2021年12月31日的應付賬款人民幣5,554百萬元(或92.4%)已結清。

下表列示於所示期間的應付賬款周轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
應付賬款周轉天數	30	37	35

短期借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的短期借款分別為人民幣720百萬元、零及人民幣260百萬元(41百萬美元)。截至2021年12月31日，借款增加乃由於2021年8月開始以3.9%的固定借款利率獲得人民幣260百萬元的銀行貸款。

長期借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的長期借款分別為人民幣4,890百萬元、零及零。該等大幅減少乃主要由於截至2020年12月31日，我們的675百萬美元銀團貸款以及一筆固定利率4.9%的銀行貸款已提前悉數付清。

流動資金及資本資源

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，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2019年、2020年及2021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335億元、人民幣652億元及人民幣561億元(88億美元)。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。

於本次上市後，我們可能決定通過額外的融資來提高我們的流動資金狀況或增加用於日後營運及投資的現金儲備。發行及出售額外股權將導致我們的股東被進一步稀釋。負債的產生將導致固定債務增加，並可能帶來限制我們經營的經營契諾。我們無法向您保證，我們將能夠以可接受的金額或條款獲得融資(如有)。

雖然我們將可變利益實體及其附屬公司的業績合併，我們僅可通過與可變利益實體及其股東的合約安排獲取可變利益實體及其附屬公司的資產或收益。請參閱「合約安排」。有關我們企業架構對流動資金及資本資源的限制及約束，請參閱「一 控股公司架構」。

我們幾乎所有收入至今一直以且我們預計可能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的事先批准。因此，我們的中國附屬公司可按照以下若干常規程序要求，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

經營活動

於2021年經營活動所得的現金淨額為人民幣3,595百萬元(564百萬美元)。2021年經營活動所得現金淨額與淨虧損人民幣525百萬元(82百萬美元)之間的差額，是由於非現金項目調整增加人民幣4,499百萬元(706百萬美元)、加上長期投資的股息收入人民幣77百萬元(12百萬美元)、扣除屬投資活動性質的短期投資收益人民幣488百萬元(77百萬美元)，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣32百萬元(5百萬美元)。

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(241百萬美元)、金融資產減值損失淨額人民幣1,327百萬元(208百萬美元)、折舊費用人民幣880百萬元(138百萬美元)以及商譽、無形資產及其他長期資產減值人民幣747百萬元(117百萬美元)。

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(415百萬美元)、預付款項、應收款項及其他資產減少人民幣1,450百萬元(228百萬美元)及租賃負債增加人民幣589百萬元(92百萬美元)，部分被應付客戶備付金減少人民幣2,562百萬元(402百萬美元)、應付僱員薪酬及福利減少人民幣1,400百萬元(220百萬美元)及應付賬款減少人民幣567百萬元(89百萬美元)所抵銷。

於2020年經營活動所得現金淨額為人民幣9,362百萬元。同期經營活動所得現金淨額與淨利潤人民幣2,778百萬元之間的差額，乃由於非現金項目調整增加人民幣3,729百萬元、加上長期投資的股息收入人民幣38.6百萬元、扣除屬投資活動性質的短期投資收益人民幣174.8百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣2,991百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣2,253百萬元、金融資產減值損失淨額人民幣781.7百萬元、無形資產攤銷人民幣621.2百萬元以及折舊費用人民幣552.8百萬元。

財務資料

營運資本變動釋放的現金乃由於應付客戶備付金增加人民幣2,360百萬元、應付賬款增加人民幣2,303百萬元、應付僱員薪酬及福利增加人民幣2,119百萬元、租賃負債增加人民幣1,323百萬元、預付款項、應收款項及其他資產減少人民幣559.1百萬元以及應收關聯方款項減少人民幣443.0百萬元，部分被應收賬款增加人民幣5,835百萬元及使用權資產增加人民幣1,196百萬元所抵銷。應付客戶備付金的大幅增加乃由於2020年最後三個季度我們平台上的總交易額及交易數量顯著增長，以及經濟從COVID-19的負面影響中恢復後，房產交易需求激增。

於2019年經營活動所得現金淨額為人民幣113百萬元。同期經營活動所得現金淨額與淨虧損人民幣2,180百萬元之間的差額，乃由於非現金項目調整增加人民幣4,159百萬元、扣除屬投資活動性質的短期投資實現收益人民幣105百萬元，以及扣除所用營運資金人民幣1,762百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣2,956百萬元、折舊費用人民幣562百萬元、無形資產攤銷人民幣477百萬元以及金融資產減值損失淨額人民幣382百萬元。

用於營運資金的額外現金乃由於應收賬款增加人民幣5,041百萬元、預付款項、應收款項及其他資產增加人民幣3,401百萬元，部分被應付賬款增加人民幣2,720百萬元及應付客戶備付金增加人民幣1,589百萬元所抵銷。我們向房產交易消費者收取備付金，用於確保交割流程中的交易資金安全，備付金結餘的增加來自於我們增長的總交易額。

投資活動

於2021年投資活動所用現金淨額為人民幣249億元（39億美元），主要包括(i)購買短期投資所用人民幣479億元（75億美元），被短期投資到期人民幣380億元（60億美元）所抵銷，及(ii)發放貸款人民幣330億元（52億美元），被收取的貸款本金人民幣363億元（57億美元）所抵銷，以及(iii)購買長期投資人民幣181億元（28億美元）。

財務資料

於2020年投資活動所用現金淨額為人民幣150億元，主要包括(i)購買短期投資所用人民幣530億元，被短期投資到期人民幣398億元所抵銷，及(ii)發放貸款人民幣372億元，被收取的貸款本金人民幣354億元所抵銷。短期投資為低風險和高流動性產品，是我們現金管理計劃的一部分。

於2019年投資活動所用現金淨額為人民幣39億元，主要包括(i)融資服務發放貸款人民幣162億元，被收取的貸款人民幣148億元所抵銷，(ii)購買短期投資所用人民幣104億元，被短期投資到期人民幣111億元所抵銷，及(iii)支付長期投資及定期存款之現金人民幣19億元。

融資活動

於2021年所用現金淨額為人民幣1,074百萬元(168.6百萬美元)，主要包括償還融資債務人民幣1,841百萬元(289百萬美元)，部分被融資債務所得款項人民幣508百萬元(80百萬美元)及短期借款所得款項人民幣260百萬元(41百萬美元)所抵銷。

於2020年融資活動所得現金淨額為人民幣254億元，主要包括(i)首次公開發售所得款項(扣除發行成本)人民幣163億元，(ii)後續公開發售普通股發行所得款項(扣除發行成本)人民幣153億元，及(iii)融資債務所得款項人民幣33億元，部分被償還長期借款人民幣45億元及償還融資債務人民幣40億元所抵銷。

於2019年融資活動所得現金淨額為人民幣230億元，主要包括(i)發行優先股所得款項人民幣158億元，(ii)優先股股東再注資人民幣99億元，及(iii)長期借款所得款項人民幣49億元，部分被(i)為協助重組向優先股股東資本返還人民幣69億元，(ii)償還融資債務人民幣26億元，及(iii)優先股購回付款人民幣24億元所抵銷。

財務資料

美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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

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

合併綜合收益（虧損）表中歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）之對賬

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

財務資料

合併資產負債表中股東權益(虧絀)總額之對賬

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

(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我們控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此我們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。我們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我們的控制之下。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。我們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，我們已自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，我們已自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，對賬包括貸款信用損失差額，以反映國際財務報告準則第9號於截至2019年12月31日止年度的影響以及截至2020年及2021年12月31日止年度國際財務報告準則第9號與ASC 326的差異。
- (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，我們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，我們隨後以(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。

(3) 沒收股份獎勵的會計處理

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，我們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，我們在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

財務資料

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細。

	截至12月31日				截至3月31日	
	2019年	2020年	2021年		2022年	
	人民幣	人民幣	人民幣	美元	人民幣	美元
			(以千計)		(未經審計)	
流動：						
短期借款	720,000	–	260,000	40,800	356,670	55,969
短期融資債務	2,291,723	1,512,510	194,200	30,474	226,500	35,543
租賃負債	2,222,745	2,625,979	2,752,795	431,974	2,909,278	456,529
小計	5,234,468	4,138,489	3,206,995	503,248	3,492,448	548,041
非流動：						
長期借款	4,890,030	–	–	–	–	–
長期融資債務	7,500	15,000	–	–	–	–
租賃負債	2,914,240	3,833,914	4,302,934	675,224	4,303,678	675,341
小計	7,811,770	3,848,914	4,302,934	675,224	4,303,678	675,341
總計	13,046,238	7,987,403	7,509,929	1,178,472	7,796,126	1,223,382

截至2021年12月31日、2022年3月31日及直至最後實際可行日期，除本文件附錄一會計師報告所披露者外，我們並無重大或有負債。

除上述外，截至2022年3月31日，我們並無任何重大按揭、抵押、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、或擔保或其他或有負債。

內部控制

在審計我們截至2020年12月31日及截至該日止年度的合併財務報表時，我們及我們的獨立註冊公共會計師事務所已識別我們的財務報告內部控制的一個重大缺陷。根據美國公眾公司會計監察委員會制定的準則所界定，「重大缺陷」是指財務報告內部控制中存在的一個缺陷或一組缺陷，致使有可能無法及時防範或發現年度財務報表中存在的重大錯報。

所識别的重大缺陷是由於缺乏足夠有適當知識及經驗的適任財務報告及會計人員，以(i)制定及落實期末結算及財務報告的關鍵控制及(ii)按照美國公認會計準則及證交會報告要求編製及審查財務報表及相關披露。

為彌補已識别的重大缺陷，我們制定並實施一套全面的期末財務報告政策及程序，特別是針對非經常性及複雜交易，以確保合併財務報表及相關披露符合美國公認會計準則及證交會報告要求。此外，於2020年末，我們聘請更多具有美國公認會計準則及證交會報告要求工作經驗的合格財務及會計人員，並成立內部審計團隊，以加強內部控制並評估我們內部控制的設計及有效性。該等措施將要求在財務報告週期的持續期間內校驗及測試內部控制的運行成效。此外，我們將繼續實施上述補救措施，並為我們的會計及財務人員實施定期及持續的美國公認會計準則及證交會財務報告培訓計劃，包括開展內部培訓計劃及安排我們的財務報告人員參加外部美國公認會計準則培訓課程。截至2021年12月31日，根據管理層對補救措施進行的評估，我們確定重大缺陷已得到補救。管理層認為，於補救後，截至2021年12月31日，我們的財務報告內部控制屬有效。

為籌備上市，我們已委聘內部控制顧問，以對與我們業務流程有關的內部控制有效性進行審查（內部控制審查），發現缺陷及改進機會、就整改行動提出建議及審查該等整改行動的實施狀況。內部控制審查的範圍乃經董事、聯席保薦人及內部控制顧問的同意。內部控制審查涵蓋實體層面的控制措施、銷售應收賬款及收款、採購、應付賬款及付款、固定資產、現金及財資管理、人力資源及薪資、財務申報及披露控制措施、稅項、信息技術綜合控制措施及保險等領域。上述內部控制審查乃根據本公司提供的資料進行，而內部控制顧問並無發表鑒證或意見。

我們因內部控制顧問進行的內部控制審查發現了若干需要改進的地方。隨後我們針對內部控制顧問發現的問題及提供的建議採取整改措施。內部控制顧問亦於2021年12月就我們採取的整改行動，對我們的內部控制系統進行跟進審查。該等跟進程序完成後，內部控制顧問並未發現經整改內部控制的設計中存在任何重大缺陷。內部控制顧問就內部控制審查未提出任何進一步建議。根據香港會計師公會頒佈的相關技術公佈AATB1，進行的內部控制審查及跟進審查構成長式報告。

截至最後實際可行日期，概無任何與我們內部控制相關的重大未解決問題。根據董事所採取的整改行動，董事認為強化的內部控制措施屬充分且有效。為評估本公司採取的補救措施，聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括(其中包括)：(i)與本公司管理層進行討論以了解本公司為處理內部控制顧問識別的缺陷而採取的補救措施；(ii)獲取並審查由內部控制顧問出具的內部控制報告；(iii)與內部控制顧問進行討論以了解內部控制審查的範疇、與本公司財務申報有關的任何調查結果的性質、以及本公司為整改內部控制審查識別的重大缺陷而採取的強化內部控制措施；(iv)與申報會計師進行討論以了解PCAOB審核準則下重大缺陷的性質；及(v)獲取並審查有關加強措施的證明文件，包括但不限於(a)本公司僱傭的額外財務及會計人員的僱傭合約及他們的簡歷及資質。其中，聯席保薦人注意到僱傭的額外財務及會計人員各自具有美國公認會計準則及證交會要求過往工作經驗，(b)本公司財務申報人員有關會計及財務申報的培訓記錄及相關培訓材料，涵蓋包括收入確認、預期虧損率詮釋及其在本公司財務報表的應用、每股盈利詮釋、證交會監管規定及美國財務報告框架結構等主題；及(c)本公司採納的內部政策及程序。儘管聯席保薦人並無專門研究PCAOB審核準則或根據AATB1進行內部控制審查，但經計及本公司及內部控制顧問完成的工作及聯席保薦人進行的相關盡職調查，以及AATB1下「重大缺陷」與PCAOB審核準則下「重大缺陷」之間的差異，聯席保薦人並不知悉有任何重大事項會導致他們與董事及內部控制顧問的觀點產生異議，即為加強本公司對財務申報的內部控制而採取的措施屬充分及有效。

設計及實施有效財務報告系統是一個持續努力的過程，需要我們預測業務及經濟以及監管環境變化並對其作出回應並投入大量資源維持足夠我們履行呈報責任的財務報告系統。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘若我們不能落實及維持有效的財務報告內部控制系統，我們可能無法準確或及時報告我們的經營業績或防止欺詐，投資者信心及我們的A類普通股或美國存託股份的市場價格或會受到重大不利影響」。

控股公司架構

貝殼控股有限公司是一家控股公司，自身並無實質業務。我們主要通過中國附屬公司和可變利益實體開展業務。因此，貝殼控股有限公司支付股息的能力取決於我們的中國附屬公司支付的股息。我們的中國附屬公司則自彼等自身的業務中獲得收入，並亦根據與可變利益實體的獨家業務合作協議享有所有經濟利益並向可變利益實體收取服務費。截至2021年12月31日，可變利益實體共持有本集團現金、現金等價物和受限資金的29.5%以及本集團資產總額的12.9%，於2021年，彼等貢獻本集團淨收入總額的1.2%（不包括集團內公司間交易）。於2019財政年度、2020財政年度及2021財政年度，可變利益實體貢獻的收入（不包括集團內公司間交易）分別佔我們淨收入總額的11.6%、1.4%及1.2%。

自我們完成重組（自2018年11月至2019年7月）前，北京鏈家（一家可變利益實體）和其附屬公司曾是我們存量房業務和新房業務以及若干其他與居住相關的新興業務及其他的經營實體。經過一系列重組交易，北京鏈家的大部分有關附屬公司和北京鏈家的所有經營分支機構已由適用的外商獨資企業和我們的其他中國附屬公司全資擁有。因此，自2019年7月以來，我們的中國附屬公司已取代北京鏈家，成為有關存量房業務和新房業務以及若干其他與居住相關的新興業務及其他的服務者。可變利益實體貢獻的淨收入（不包括集團內公司間交易）由2019年的11.6%下降至2020年的1.4%，主要由重組導致。

若日後我們現有的或任何新成立的中國附屬公司代表自身產生債務，其債務管理工具可能限制彼等向我們支付股息的能力。根據中國法律，我們在中國的每家附屬公司和可變利益實體每年須至少撥出其稅後利潤（如有）的10%為若干法定盈餘公積提供資金，直至該等盈餘公積達至註冊資本的50%。此外，我們在中國的每家附屬公司和可變利益實體均可酌情根據中國會計準則將其稅後利潤的一部分分配予盈餘公積。法定盈餘公積及任意盈餘公積不得作為現金股息進行分派。外商獨資企業將股息匯出中

國須經國家外匯管理局指定的銀行審查。我們的中國附屬公司尚未支付股息，且在其產生累積利潤並符合法定盈餘公積的要求之前將無法支付股息。

關聯方交易

我們不時與我們的關聯方進行交易。有關我們於往績記錄期間關聯方交易的更多細節，請參見附錄一所載會計師報告附註27。截至2021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，而所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。

我們的董事認為，我們於往績記錄期間與關聯方的交易在公平的基礎上進行，它們並未扭曲我們的經營業績或使我們的過往業績無法反映我們的未來表現。

通貨膨脹

截至目前，中國的通貨膨脹未對我們的經營業績產生重大影響。根據中國國家統計局數據，2019年和2020年12月的消費者物價指數同比漲幅分別為4.5%和0.2%。儘管我們過去並無受到通貨膨脹的重大影響，但若日後中國通貨膨脹率提高，我們可能會受到影響。例如若干運營費用（如僱員、科技和辦公室相關開支）可能會隨著通貨膨脹上升而增加。此外，由於我們的資產很大一部分由現金、現金等價物和短期投資組成，高通貨膨脹可能會顯著降低該等資產的價值和購買力。我們無法對沖中國通貨膨脹上升帶來的風險。

市場風險的定量和定性披露

外匯風險

我們絕大部分收入和開支均以人民幣計價。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，但由於我們的業務價值以人民幣有效計價，而美國存託股份將以美元交易，故美元和人民幣之間的匯率將影響您於美國存託股份的投資價值。

人民幣對美元和其他貨幣的價值受到中國政治及經濟狀況變動和中國外匯政策等因素的影響。於2005年7月，中國政府改變了其實行幾十年的人民幣與美元掛鈎政策，在往後三年內，人民幣對美元升值20%以上。自2008年7月至2010年6月，人民幣升值

幅度放緩，人民幣兌美元匯率維持在窄幅震盪。自2010年6月以來，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。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，若我們為了支付我們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

利率變化給我們帶來的風險主要來自浮動利率借款，其中包括我們所有的長期借款。利率的任何變化均會導致借款的實際利率發生變化，從而導致未來現金流隨時間波動。

我們可以將境外發售所得款項淨額投資於生息工具。投資固定利率和浮動利率生息工具均有一定程度的利率風險。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，而若利率下降，浮動利率證券所得收益可能低於預期。

股息政策

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

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

由於貝殼控股有限公司為開曼群島控股公司，自身並無實質性業務，其支付股息的能力取決於我們的中國附屬公司支付的股息。我們的中國附屬公司則自彼等自身的業務中獲得收入，並亦根據與可變利益實體的獨家業務合作協議享有所有經濟利益並向可變利益實體收取服務費。若日後我們現有的或任何新成立的中國附屬公司代表自身產生債務，其債務管理工具可能限制彼等向我們分派盈利或支付股息的能力。根據中國法律，我們在中國的每家附屬公司和可變利益實體每年須至少撥出其稅後利潤（如有）的10%為若干法定盈餘公積提供資金，直至該等盈餘公積達至註冊資本的50%。此外，我們在中國的每家附屬公司和可變利益實體均可酌情根據中國會計準則將其稅後利潤的一部分分配予盈餘公積。法定盈餘公積及任意盈餘公積不得作為現金股息進行分派。外商獨資企業將股息匯出中國須經國家外匯管理局指定的銀行審查並宣派及支付預扣稅。此外，若日後我們的中國附屬公司及可變利益實體代表自身產生債務，其債務管理工具可能限制彼等向我們支付股息或作出其他分派的能力。我們的中國附屬公司尚未支付股息，且在其產生累積利潤並符合法定盈餘公積的要求之前將無法支付股息。請參閱「監管環境－有關外匯及股息分派的法規」。

上市費用

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

近期發佈的會計公告

近期發佈與我們相關的會計公告清單載於本文件附錄一會計師報告所載合併財務報表附註2。

可供分派儲備

截至2021年12月31日，我們並無任何可供分派儲備。

未經審計備考經調整有形資產淨值報表

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表，以說明上市對截至2021年12月31日本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如上市已於該日進行。

財務資料

編製未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，由於其假設性質，未必能真實反映上市已於2021年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值。

於2021年12月31日	本公司股東應佔		本公司股東應佔		本公司股東應佔	
	本公司股東應佔	未經審計	本公司股東應佔	每股未經審計	本公司股東應佔	每股美國存託
本集團經審計	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併
合併有形資產淨值	估計上市費用	有形資產淨值	有形資產淨值	有形資產淨值	有形資產淨值	有形資產淨值
(附註1)	(附註2)		(附註3、4、5)		(附註3、4、6)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	人民幣	港元	港元
按緊接上市前已發行						
3,548,492,330股						
股份計算	64,027,014	(89,355)	63,937,659	18.02	54.05	22.05
						66.16

附註：

- (1) 於2021年12月31日本公司股東應佔本集團經審計合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，乃以於2021年12月31日本公司股東應佔本集團未經審計合併資產淨值約人民幣66,973,976,000元為基礎，並分別就於2021年12月31日本公司股東應佔無形資產及商譽約人民幣1,141,273,000元及人民幣1,805,689,000元作出調整。
- (2) 就上市而言，預期本公司將產生合共約人民幣89.4百萬元的上市費用，主要包括向聯席保薦人、法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師支付的專業費用。
- (3) 本公司股東應佔每股未經審計備考經調整有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以緊接上市前已發行3,548,492,330股股份為基礎（就本未經審計備考財務資料而言，不包括根據2022年股份激勵計劃將發行的125,692,439股A類普通股、截至2021年12月31日的42,720,185股A類普通股及於2022年4月發行的31,999,998股A類普通股（該等股份乃就根據股份激勵計劃授出及／或將予授出的獎勵獲行使或歸屬後的未來發行而發行及儲備）以及作為目標收購事項的股權對價而於2022年4月發行的44,315,854股受限制A類普通股），並假設上市已於2021年12月31日完成，但並無計及根據股份激勵計劃可能發行的任何股份或我們可能發行或購回的任何股份。
- (4) 概無為反映本集團於2021年12月31日後的所有任何交易結果或所訂立的其他交易而作出調整。
- (5) 每股美國存託股份未經審計備考經調整有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以一股美國存託股份代表三股股份為基礎。

財務資料

- (6) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣呈列的結餘按1.0港元兌人民幣0.8170元的匯率換算成港元。概不表示人民幣金額已經按、可以按或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (7) 未經審計備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於2021年12月31日後收購聖都家裝集團。倘計及該收購事項，則每股未經審計備考經調整有形資產淨值將為如下：

於2021年12月31日 本公司股東應佔 經擴大集團經審計 合併有形資產淨值 (附註i) 人民幣千元	估計上市費用 (附註ii) 人民幣千元	本公司股東應佔 未經審計 備考經調整合併 有形資產淨值 人民幣千元	本公司股東應佔 每股未經審計 備考經調整合併 有形資產淨值 人民幣	本公司股東應佔 每股美國存託 股份未經審計 備考經調整合併 有形資產淨值 人民幣	本公司股東應佔 每股未經審計 備考經調整合併 有形資產淨值 港元	本公司股東應佔 每股美國存託 股份未經審計 備考經調整合併 有形資產淨值 港元	
按緊接上市前已發行 3,548,492,330股股份計算	59,955,381	(89,355)	59,866,026	16.87	50.61	20.65	61.95

附註：

- (i) 於2021年12月31日本公司股東應佔經擴大集團經審計備考有形資產淨值乃以於2021年12月31日本公司股東應佔經擴大集團未經審計備考合併資產淨值(包括股東權益及夾層權益)約人民幣66,917,316,000元為基礎，分別扣除本公司股東應佔備考無形資產及備考商譽約人民幣2,204,544,000元及人民幣4,757,391,000元後得出。
- (ii) 就上市而言，預期本公司將產生合共約人民幣89.4百萬元的上市費用，主要包括向聯席保薦人、法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師支付的專業費用。
- (iii) 本公司股東應佔經擴大集團每股未經審計備考有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以緊接上市前已發行3,548,492,330股股份為基礎(就本未經審計備考財務資料而言，不包括i)根據2022年股份激勵計劃將發行的125,692,439股A類普通股、ii)截至2021年12月31日的42,720,185股A類普通股及於2022年4月發行的31,999,998股A類普通股(該等股份乃就根據股份激勵計劃授出及/或將予授出的獎勵獲行使或歸屬後的未來發行而發行及儲備)及iii)作為目標收購事項的股權對價而於2022年4月發行的44,315,854股受限制A類普通股)，並假設上市已於2021年12月31日完成，但並無計及根據股份激勵計劃可能發行的任何股份或本公司可能發行或購回的任何股份。

聖都家裝財務資料的管理層討論及分析

以下聖都家裝財務資料的管理層討論及分析應與文件附錄一會計師報告所載「聖都家居裝飾有限公司於往績記錄期間的財務資料」一併閱讀。

聖都家裝主要從事家裝服務及其他服務，包括非住宅裝修、室內設計以及傢具及家電銷售。聖都家裝的淨收入總額由2020年的人民幣33億元增長29.5%至2021年的人人民幣43億元，主要是由於其繼續努力擴張門店及提升服務使其家裝服務增長所致。聖都家裝的淨收入總額由2019年的人人民幣28億元增長16.2%至2020年的人人民幣33億元，主要是由於非住宅裝修服務增長及訂單數量增加所致。

聖都家裝的毛利由2020年的人人民幣11億元增長22.1%至2021年的人人民幣13億元，毛利率分別為32.4%及30.6%。毛利率小幅下降主要是由於在門店擴張期間，為吸引更多客戶，其家裝服務的定價具有競爭力所致。聖都家裝的毛利由2019年的人人民幣935百萬元增長14.4%至2020年的人人民幣11億元，毛利率分別為32.9%及32.4%。

聖都家裝應佔淨虧損由2020年的人民幣4百萬元增加至2021年的人民幣110百萬元，淨虧損率分別為0.1%及2.6%。淨虧損率上升主要是由於與門店擴張相關的運營費用增加所致。聖都家裝應佔淨虧損由2019年的人民幣88百萬元減少至2020年的人民幣4百萬元，淨虧損率分別為3.1%及0.1%。淨虧損率下降主要是由於在COVID-19疫情期間租金減免及成本控制導致運營費用減少所致。

聖都家裝的現金、現金等價物及短期投資總額由截至2019年12月31日的人民幣942百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣14億元，並進一步增加至截至2021年12月31日的人民幣15億元，主要是由於經營活動產生現金淨額所致。聖都家裝的資產總額由截至2019年12月31日的人民幣15億元增加至截至2020年12月31日的人民幣21億元，並進一步增加至截至2021年12月31日的人民幣27億元，主要是由於上述現金、現金等價物及短期投資增加及業務擴張所致。

無重大不利變動

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

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本文件另有披露外，截至最後實際可行日期，並無任何情況會導致上市規則第13.13至13.19條規定的披露要求。

董事會

我們的創始人暨永遠的榮譽董事長左暉先生是中國房產交易和服務行業的先鋒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先生和單先生共同領導我們的高管團隊落實他的宏大願景，並推出了貝殼平台，開創ACN網絡，持續投資人才和科技，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，並持續自我迭代。

於上市後，董事會將由八名董事組成，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。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	職位	年齡	委任為董事的日期	加入本集團的日期	職能及職責
彭永東	聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官	42歲	2018年 12月18日	2010年1月	總體策略、業務發展及本公司管理
單一剛	聯合創始人兼執行董事	49歲	2018年 7月6日	2007年12月	總體策略及業務發展；提名委員會成員
徐濤	執行董事兼首席財務官	48歲	2021年 8月11日 ⁽¹⁾	2016年11月	總體策略、業務發展、會計、融資、內部控制、資本市場活動及法律職能
徐萬剛	執行董事兼首席運營官	56歲	2021年 5月24日 ⁽²⁾	2015年12月	總體策略、業務發展及經營本公司業務
李朝暉	非執行董事	46歲	2018年 12月18日	2018年12月	向董事會提供專業意見及判斷

董事及高級管理層

姓名	職位	年齡	委任為董事的日期	加入本集團的日期	職能及職責
陳小紅	獨立非執行董事 ⁽³⁾	52歲	2020年 8月12日	2020年8月	向董事會提供獨立意見及判斷；審計委員會主席；提名委員會主席；薪酬委員會成員；企業管治委員會成員
朱寒松	獨立非執行董事	52歲	2021年 8月11日	2021年8月	向董事會提供獨立意見及判斷；企業管治委員會主席；審計委員會成員；薪酬委員會成員；提名委員會成員
武軍	獨立非執行董事	53歲	2022年 3月29日	2022年3月	向董事會提供獨立意見及判斷；薪酬委員會主席；審計委員會成員；企業管治委員會成員

附註：

- (1) 徐濤先生亦於2018年12月至2020年8月擔任董事。
- (2) 徐萬剛先生亦於2018年12月至2020年8月擔任董事。
- (3) H Capital於本公司的股權將於陳小紅女士擔任獨立非執行董事的期間保持低於1%。

創始人暨永遠的榮譽董事長

左暉，為我們的創始人暨永遠的榮譽董事長。

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42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(現稱貝殼北京)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。

於彼任職期間，憑藉豐富的管理及戰略諮詢經驗，彭先生為本公司數字化工作的主導規劃者，帶領本集團實現多個關鍵里程碑，包括：(i)自2010年起，領導本公司的數字化舉措，為本集團向線上線下一體化平台轉型作出重大貢獻，例如推出鏈家網的前身鏈家在線；(ii)自2011年起共同引入ACN網絡並努力與行業參與者建立強大的網絡；(iii)於2011年牽頭推出鏈家移動應用程序，進一步推動本公司樓盤字典的快速發展，並通過線上轉型推動「真房源」實施；(iv)於2014年帶領成立鏈家網；(v)於2018年共同創立貝殼平台；(vi)於2019年帶領及推動成立花橋學堂；(vii)積極參與本公司2020年8月的美國首次公開發售；(viii)積極參與監督所有關鍵管理人員的招聘；及(ix)通過彼在本公司的執行角色及戰略願景，為本集團的持續發展作出貢獻。

彭先生已於技術及戰略諮詢方面積累豐富的經驗。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)。

董事及高級管理層

單一剛，現年49歲，為本公司聯合創始人兼執行董事。

單先生與左先生及彭先生共同創立貝殼。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。

於彼任職期間，單先生憑藉深厚的行業洞察力，帶領本集團實現多個關鍵里程碑，包括：(i)於2008年帶領本公司初步形成將交易步驟及服務遷移至線上的思路及策略；(ii)於2008年帶領本集團與多名行業內參與者建立合作關係，為本集團未來的全國發展戰略奠定基礎；(iii)為本集團與IBM的合作作出貢獻，以進一步發展及完善2009年的「移至線上」戰略；(iv)自2011年至2014年，帶領本集團通過設立分支機構、收購等方式擴大全國版圖；(v)自2015年至2018年，帶領本集團完成收購超過20家經紀公司；(vi)自2016年起，自外部投資者取得對本集團的各種融資；(vii)積極參與監督所有關鍵管理人員的招聘；及(viii)通過彼在本公司的執行角色及戰略願景，為本集團的持續發展作出貢獻。

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。

徐濤，現年48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，徐濤先生擔任北京嘀嗒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

董事及高級管理層

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56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46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（一家在聯交所上市的公司，股份代號為700），而目前擔任騰訊副總裁兼併購部主管，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Zhihu Inc.（一家於紐交所（代碼：「ZH」）及香港聯交所（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2017年6月至2021年11月，李朝暉先生擔任每日優鮮(Missfresh Limited)（一家在納斯達克上市的公司，代碼為「MF」）董事。自2019年4月起，彼亦擔任Amer Sports Holding (Cayman) Limited（前稱Mascot JVCo (Cayman) Limited，於2019年9月從納斯達克退市）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學院工商管理碩士學位。

獨立非執行董事

陳小紅，現年52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。

朱寒松，現年52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。自2020年3月起及自2021年6月起，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）

董事及高級管理層

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。

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53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。彼亦自2021年7月起一直擔任北京伊美爾醫療科技集團股份公司的獨立非執行董事。

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。

董事及高級管理層

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。

上市規則第13.51(2)條規定的其他披露

除本節及本文件「業務－法律訴訟及合規－法律訴訟」一節所披露者外，(1)於緊接最後實際可行日期前三年內，概無董事在任何於香港或海外上市的其他公司擔任任何其他董事職務；(2)概無有關各董事的其他事項須根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條的規定予以披露；及(3)概無有關董事的其他重大事項需提請股東垂注。

高級管理層

高級管理層負責我們業務的日常管理。下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	職位	年齡	加入本集團的	
			日期	職能及職責
彭永東	聯合創始人、 董事會主席、執行 董事兼首席執行官	42歲	2010年1月	總體策略、業務發展及本公司 管理
單一剛	聯合創始人兼 執行董事	49歲	2007年12月	總體策略及業務發展； 提名委員會成員
徐濤	執行董事兼 首席財務官	48歲	2016年11月	總體策略、業務發展、會計、 融資、內部控制、 資本市場活動及法律職能
徐萬剛	執行董事兼 首席運營官	56歲	2015年12月	總體策略、業務發展及 經營本公司業務

董事及高級管理層

彭永東，現年42歲，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49歲，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48歲，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56歲，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

趙華夏已獲委任為我們的聯席公司秘書之一，於上市時生效。

趙華夏先生自2020年10月起一直擔任本公司投資者關係部高級總監。於加入本集團之前，彼自2017年11月至2020年10月擔任JOYY INC. (一家在納斯達克上市的公司，代碼為「YY」) 投資者關係部總經理。彼自2011年7月至2017年10月擔任鳳凰新媒體有限公司 (一家在紐交所上市的公司，代碼為「FENG」) 投資者關係部高級總監。彼自2010年3月至2011年6月擔任酷6傳媒有限公司 (一家在納斯達克上市的公司，代碼為「KUTV」) 投資者關係部總監。

趙華夏先生於2007年5月獲得悉尼大學法學碩士學位，且於2008年9月獲得西悉尼大學翻譯研究生文憑。

劉綺華已獲委任為我們的聯席公司秘書之一，於上市時生效。

劉女士現為卓佳專業商務有限公司企業服務副董事。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。

董事及高級管理層

劉女士現出任若干家於聯交所上市的公司公司秘書／聯席公司秘書，分別為百奧家庭互動有限公司(股份代號：2100)、美團(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Zhihu Inc.(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。

董事薪酬

有關我們與董事訂立委任函的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料－有關董事的其他資料－委任函詳情」。

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。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，董事薪酬(包括袍金、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)總額分別為人民幣2,335.8百萬元、人民幣275.5百萬元及人民幣24.3百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士(不包括董事)的薪酬(包括基本薪金、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)總額分別為人民幣224.8百萬元、人民幣615.4百萬元及人民幣306.0百萬元。

根據現行有效的安排，本公司預期截至2022年12月31日止年度向董事支付的薪酬(包括袍金、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，但不包括根據2022年股份激勵計劃授予彭先生及單先生的受限制A類普通股)總額將為約人民幣34.6百萬元。

有關董事及五名最高薪人士於往績記錄期間薪酬的進一步資料，載於本文件附錄一會計師報告。

除上述所披露者外，本集團並無就往績記錄期間向董事支付或應付其他款項。

於往績記錄期間，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。於往績記錄期間，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。於往績記錄期間，概無董事放棄任何酬金。

企業管治

審計委員會

我們的審計委員會遵守上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》(自上市起生效)。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。

於上市後，審計委員會將由三名成員組成，即陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生。陳小紅女士將於上市後擔任審計委員會主席，彼是獨立非執行董事，具備上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當會計及相關財務管理專業知識。

薪酬委員會

我們的薪酬委員會遵守上市規則第3.25條及上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》(自上市起生效)。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)審閱應付董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他薪酬，並就此向董事會提出建議。

於上市後，薪酬委員會將由三名成員組成，即武軍先生、陳小紅女士及朱寒松先生。武軍先生將於上市後擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

我們的提名委員會遵守上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》及上市規則第八A章(自上市起生效)。提名委員會的主要職責為(其中包括)就委任董事及董事會成員接任向董事會提出建議。本公司現有提名及企業管治委員會將重新指定分為(i)提名

委員會及(ii)企業管治委員會，自上市起生效。於上市後，提名委員會將由三名成員組成，即陳小紅女士、單先生及朱寒松先生。陳小紅女士將於上市後擔任提名委員會主席。

企業管治委員會

我們的企業管治委員會遵守上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》及上市規則第八A章(自上市起生效)。企業管治委員會的主要職責為(其中包括)確保本公司的運營及管理符合全體股東的利益，並確保本公司遵守上市規則及有關本公司不同投票權架構的保障措施。

於上市後，企業管治委員會將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。朱寒松先生將於上市後擔任企業管治委員會主席。有關彼等在企業管治相關事項方面的經驗詳情，請參閱上文「獨立非執行董事」一節中獨立非執行董事的履歷。

根據上市規則第8A.30條及上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》，我們的企業管治委員會在其職權範圍中規定的工作包括(其中包括)：

- (a) 制定並定期審查董事會採用的企業管治原則，以確保該等原則適合本公司並符合聯交所的要求，並向董事會建議任何適當的修改；
- (b) 定期就有關企業管治的法律及實踐方面的重大發展以及本公司遵守適用法律及法規的情況向董事會提供意見，並就企業管治的所有事項及將予採取的任何補救措施向董事會提供推薦意見；
- (c) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守上市規則附錄十四的情況及根據上市規則附錄十四於企業管治報告內的披露；

董事及高級管理層

- (f) 檢視及監察本公司是否為全體股東利益而營運及管理；
- (g) 每年一次確認不同投票權受益人全年均是董事會成員以及相關會計年度內並無發生上市規則第8A.17條所述任何事項；
- (h) 每年一次確認不同投票權受益人是否全年都一直遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條；
- (i) 審查及監控利益衝突的管理，並就任何涉及本公司、本公司附屬公司或合併聯屬實體及／或本公司股東（當作一個組群）與任何不同投票權受益人之間可能有利益衝突的事宜向董事會提出建議；
- (j) 審查及監控與本公司不同投票權架構有關的所有風險，包括本公司及／或本公司附屬公司或合併聯屬實體與任何不同投票權受益人之間的關連交易，並就任何有關交易向董事會提出建議；
- (k) 就委任或罷免合規顧問向董事會提出建議；
- (l) 至少每半年度及每年度匯報企業管治委員會的工作，內容須涵蓋其職權範圍的所有方面；
- (m) 在上文第(l)分段所述其報告中披露其就(i)、(j)及(k)所述事宜向董事會提出的建議（若未能披露必須解釋）；
- (n) 對本公司環境、社會及管治願景、策略等的制定進行指導和審閱，並向董事會匯報並提出建議；及
- (o) 審閱本公司將披露的環境、社會及管治報告，並向董事會匯報並提出建議。

根據上市規則第8A.32條，本公司上市後編製以供載入中期及年度報告的企業管治報告將載列企業管治委員會在相關期間的工作摘要。

獨立非執行董事的職能

根據上市規則第8A.26條，具有不同投票權架構的上市公司獨立非執行董事的職能須包括但不限於上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》第2部分守則條文第C.1.2、C.1.6及C.1.7條規定的職能。獨立非執行董事的職能包括：

- (a) 參與董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；
- (b) 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- (c) 應邀出任審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會成員；
- (d) 仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜；
- (e) 通過定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻；
- (f) 通過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻；及
- (g) 出席股東大會，以獲得並形成對我們股東意見全面、公正的了解。

董事會主席及首席執行官

根據上市規則附錄十四載列的《企業管治守則》第2部分守則條文第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。我們並無區分主席與首席執行官，現時由彭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。

合規顧問

根據上市規則第3A.19及8A.33條，我們已委任邁時資本有限公司作為我們的合規顧問（「合規顧問」）。合規顧問將向我們提供有關遵守上市規則及適用香港法例的規定的指導及建議。根據上市規則第3A.23及8A.34條，合規顧問將在（其中包括）以下情況下向本公司提供建議：

- (a) 在刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及回購股份；
- (c) 聯交所根據上市規則第13.10條就本公司上市證券價格或成交量的異常變動或任何其他事項向本公司進行查詢；
- (d) 不同投票權架構；
- (e) 本公司不同投票權的任何受益人於當中擁有權益的交易；及
- (f) 本公司、其附屬公司及合併聯屬實體及／或股東（作為一個群組）與本公司不同投票權的任何受益人之間存在潛在利益衝突。

合規顧問的任期自上市日期開始。根據上市規則第8A.33條，本公司須長期委聘一名合規顧問。

董事會多元化政策

我們將採納董事會多元化政策，該政策規定實現及保持董事會多元化的方法。根據我們的董事會多元化政策，董事候選人的甄選將基於一系列多元化方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術能力、專業資格及技能、知識、服務年限等其他相關因素。我們亦會考慮我們自身的商業模式及特殊需要。董事候選人的最終甄選將基於候選人的優點及候選人將對董事會作出的貢獻。

董事及高級管理層

董事會目前由七名男性及一名女性成員組成，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，年齡介乎42歲至56歲不等。我們認為，董事會在技能組合、經驗、專業知識及多元化方面具有均衡的組合，這增強了董事會在實現可持續業務運營及提升股東價值方面的決策能力和整體有效性。

我們的提名委員會將負責執行董事會多元化政策。於上市後，提名委員會將不時審閱董事會多元化政策，以確保其持續有效，並且我們將每年在我們的企業管治報告中披露我們董事會多元化政策的實施情況。

我們致力採納類似方法提升本公司董事會以下所有其他層級的多元化（包括但不限於性別多元化），以提升我們企業管治的整體有效性。

競爭

各董事確認，截至最後實際可行日期，其並無於直接或間接與我們的業務構成或可能構成重大競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

控股股東

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

- (a) Propitious Global將直接持有885,301,280股A類普通股，佔本公司投票權的約17.0%。有關投票權將由百會合夥根據授權委託書安排行使；
- (b) 彭先生將控制71,824,250股A類普通股及110,116,275股B類普通股，佔本公司投票權的約22.5%；及
- (c) 單先生將控制53,868,189股A類普通股及47,777,775股B類普通股，佔本公司投票權的約10.2%。

因此，控股股東將合共控制本公司約49.7%的投票權。

Propitious Global由Grain Bud全資擁有，而Grain Bud則由Z&Z Trust全資擁有，Z&Z Trust為一家全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。左夫人控制由Z&Z Trust實益擁有的本公司股份的處置權。因此，Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭先生及單先生被視為本公司的一組控股股東。Cantrust作為專業受託人，無權於本公司的股東大會上行使或控制行使任何投票權，因此不被視為控股股東。

明確業務範圍

各控股股東確認，其概無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外的業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露的任何權益。

獨立於控股股東

經考慮下列因素後，董事確信，我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

(a) 管理獨立

我們的業務由董事會及高級管理層管理及進行。上市後，董事會將由八名董事組成，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。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事認為，董事會及高級管理層將獨立於控股股東運作，理由如下：

- (a) 各董事知悉其作為董事的受信責任，有關責任規定(其中包括)其須以符合本公司利益的方式為本公司利益行事，並不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突；
- (b) 我們的日常管理及營運由高級管理層團隊進行，團隊全體成員均於本公司所從事的行業擁有豐富經驗，故將能作出符合本集團最佳利益的商業決策；
- (c) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事宜始終須轉介獨立非執行董事檢討；
- (d) 倘本集團與董事或其各自的聯繫人將訂立的任何交易引起潛在利益衝突，有利益董事須於相關董事會會議表決前申報有關利益的性質；及
- (e) 我們已採納其他企業管治措施，管理本集團與控股股東之間的利益衝突(如有)，詳情載於下文「一 企業管治措施」。

基於上述，董事認為，我們的業務管理獨立於控股股東。

(b) 營運獨立

本集團的營運獨立於控股股東。本公司(透過我們的附屬公司及合併聯屬實體)持有所有相關牌照並擁有開展我們業務所需的所有相關知識產權及研發設施。我們擁有獨立於控股股東經營業務的充足資本、設施、設備及僱員。我們擁有獨立的人力資源管理體系，並與僱員訂立僱傭合約。我們還擁有獨立的客戶獲取渠道，並有獨立管理團隊經營業務。

與控股股東的關係

基於上述，董事認為，我們的營運獨立於控股股東。

(c) 財務獨立

本集團擁有獨立的財務系統，並根據我們自身的業務需求作出財務決策。我們擁有獨立的內部控制和會計系統，亦設有獨立的財務部門負責履行財務職能。如有必要，我們能自第三方取得融資，毋須依賴控股股東。

截至最後實際可行日期，本公司概無由控股股東或其各自的聯繫人未償還的貸款或其提供或向其授予的擔保。

基於上述，董事認為，我們的業務在財務上獨立於控股股東。

企業管治措施

本公司及董事致力於落實高標準的企業管治，並明白保障全體股東的權利及權益（包括少數股東的權利及權益）的重要性。

因此，本公司已根據上市規則第8A.30條成立企業管治委員會，其將於上市後採納與上市規則附錄十四守則條文第D.3.1條及上市規則第8A.30條一致的職權範圍。企業管治委員會的成員均為獨立非執行董事，於監督私人公司及上市公司的企業管治相關職能方面具備經驗。企業管治委員會的主要職責為確保本公司的運營及管理符合全體股東的利益，並確保本公司遵守上市規則及有關其不同投票權架構的保障措施。

我們亦將採納以下企業管治措施，解決本集團與控股股東之間的實際或潛在利益衝突：

- (a) 倘根據上市規則召開股東大會以審議控股股東或其任何聯繫人擁有重大利益的建議交易或安排，控股股東須放棄投票，其票數將不會計算；
- (b) 倘董事合理要求獨立專業人士（例如財務顧問）提供意見，委任有關獨立專業人士的費用將由本公司承擔；

與控股股東的關係

- (c) 本公司已制定內部控制機制，識別關連交易。倘本公司於上市後與控股股東或任何其他其各自聯繫人訂立關連交易，本公司將遵守適用上市規則，且獨立非執行董事將根據上市規則向董事會及／或獨立股東發表意見；
- (d) 我們已委聘邁時資本有限公司為合規顧問，就符合適用法律法規以及上市規則（包括與企業管治有關的各種規定）向我們提供建議及指引；及
- (e) 我們已成立審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，其將於上市後採納符合上市規則及上市規則附錄十四的《企業管治守則》的書面職權範圍。

基於上述，董事認為，已採取充分的企業管治措施，管理上市後本集團與控股股東之間的利益衝突及保障少數股東權益。

控股股東根據上市規則向聯交所作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，其將不會並將促使有關登記持有人將不會在未取得聯交所事先書面同意的情況下或以其他方式遵守上市規則適用規定的情況下進行下列事項：

- (a) 自本公司在本文件中披露其股權當日起至上市日期起計滿六個月之日期止期間（「首六個月期間」），直接或間接出售或訂立任何協議出售本文件所列示以其為實益擁有人的本公司任何證券，或以其他方式就有關證券設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔；及
- (b) 在首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間內，直接或間接出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述任何證券，或以其他方式就有關證券設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔，以致其於緊隨有關出售或行使或執行有關選擇權、權利、利益或產權負擔後不再為本公司控股股東。

與控股股東的關係

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本公司在本文件中披露其股權當日起至上市日期起計滿十二個月之日期止期間，其將會並將促使有關登記持有人進行下列事項：

- (i). 如其按上市規則第10.07條附註2就真誠商業貸款將其實益擁有的本公司任何證券質押或押記予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）作受惠人，則立即通知本公司該項質押或押記以及所質押或押記的證券數目；及
- (ii). 如其接到本公司任何證券承押人或承押記人的指示（不論是口頭或書面），指任何該等用作質押或押記的證券將被沽售，則立即將該等指示內容通知本公司。

本公司將於其接獲控股股東通知上文(i)及(ii)段所述事宜後盡快通知聯交所，並遵守上市規則屆時適用的規定以公告方式披露該等事宜。

法定及已發行股本

下文說明假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股，及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股，緊隨介紹上市完成前及緊隨介紹上市完成後本公司的法定及已發行股本。

法定股本

股份說明	數目	總面值
每股面值0.00002美元的A類普通股	23,614,698,720	472,293.9744美元
每股面值0.00002美元的B類普通股	885,301,280	17,706.0256美元
每股面值0.00002美元的未登記股份 ⁽¹⁾	500,000,000	10,000美元
總計	25,000,000,000	500,000美元

附註：

- (1) 本公司將於上市後六個月內召開特別股東大會以修訂其大綱，以使本公司的法定股本僅由A類普通股及B類普通股組成。

截至最後實際可行日期已發行及流通在外

股份說明	數目	總面值
每股面值0.00002美元的A類普通股 ⁽¹⁾	2,782,227,087	55,644.54174美元
每股面值0.00002美元的B類普通股 ⁽²⁾	885,301,280	17,706.0256美元
總計	3,667,528,367	73,350.56734美元

附註：

- (1) 包括因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而以存託銀行的名義登記用作日後發行美國存託股份的43,109,607股A類普通股。
- (2) 緊隨介紹上市完成後，Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股將轉換為A類普通股。

緊隨介紹上市完成後已發行及流通在外

股份說明	數目	總面值
每股面值0.00002美元的A類普通股 ⁽¹⁾	3,635,326,756	72,706.53512美元
每股面值0.00002美元的B類普通股	157,894,050	3,157.881美元
總計	3,793,220,806	75,864.41612美元

附註：

- (1) 包括因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而以存託銀行的名義登記用作日後發行美國存託股份的43,109,607股A類普通股。

不同投票權架構

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

保留事項為：

- (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權利的變動；
- (iii) 委任、選舉或罷免任何獨立非執行董事；
- (iv) 委聘或辭退本公司審計師；及
- (v) 本公司自願清算或清盤。

由於我們作為具有不同投票權架構的發行人尋求介紹上市，因此我們須遵守：(a) 上市規則第八A章，包括上市規則第8A.44條規定的若干股東保障措施及管治保障；及 (b) 上市規則附錄三所載列的細則規定（「上市規則細則規定」）。目前，細則不符合上市規則細則規定的若干要求，我們承諾在將於上市後六個月內召開的特別股東大會上提呈修訂細則的決議案，以符合該等規定。

股 本

此外，除下文規定的例外情況外，我們已向聯交所承諾將於上市後及於現行細則正式修訂前完全遵守未符合的上市規則細則規定、百會合夥特別權利刪除規定、凌駕合規規定及訴訟地選擇說明：

- (i) 附錄三第15段規定，於修訂本公司細則前，根據本公司現行細則第17條，在另行召開的類別股東大會上通過修訂本公司細則的任何決議案的下限為於類別股東大會上獲得持有該類別已發行股份三分之二的持有人批准；
- (ii) 第8A.24(1)及(2)條規定，於修訂本公司細則前，將就通過修訂本公司細則的決議案採用不同投票權；
- (iii) 附錄三第16段規定，於修訂本公司細則前，根據本公司現行細則第162條，通過修訂本公司細則的任何特別決議案的下限為在股東大會上獲得有權於會上投票的股東親身或(如允許委派代表)委派代表或(如為公司)由正式授權代表以不少於三分之二的投票批准；及
- (iv) 附錄三第14(1)段規定，2021年的股東週年大會將由本公司於2022年11月30日或之前召開。

有關進一步詳情，請參閱本文件「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」及附錄三細則概要。

下表載列介紹上市完成後不同投票權受益人將持有的擁有權和投票權：

股份說明	股份數目	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⁾
不同投票權受益人持有的A類普通股	125,692,439	3.3%	2.4%
不同投票權受益人持有的B類普通股	157,894,050	4.2%	30.3%
總計	283,586,489	7.5%	32.7%

股 本

附註：

- (1) 假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股。
- (2) 基於A類普通股賦予股東每股可投一票的權利，而B類普通股則賦予股東每股可投十票的權利計算，並無計入Propitious Global持有的885,301,280股A類普通股的投票權。

下表載列本公司於介紹上市完成後的擁有權及投票權：

股東姓名／名稱	A類普通股	B類普通股	本公司 普通股總數	佔投票權	佔實益
				的概約 百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾	權益的概約 百分比 ⁽¹⁾
彭先生 ⁽³⁾	71,824,250	110,116,275	181,940,525	22.5%	4.8%
單先生 ⁽⁴⁾	53,868,189	47,777,775	101,645,964	10.2%	2.7%
Propitious Global ⁽⁵⁾	885,301,280	-	885,301,280	17.0%	23.3%
其他董事及高級管理人員 ⁽⁶⁾	64,272,705	-	64,272,705	1.2%	1.7%
騰訊聯屬實體 ⁽⁷⁾	410,842,111	-	410,842,111	7.9%	10.8%
其他美國存託股份持有人及股東	2,149,218,221	-	2,149,218,221	41.2%	56.7%
總計	3,635,326,756	157,894,050	3,793,220,806	100.0%	100.0%

附註：

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

股 本

- (5) 截至最後實際可行日期，157,894,050股A類普通股及727,407,230股B類普通股由Propitious Global持有。就介紹上市而言，Propitious Global已向本公司發出換股通知，惟待且緊隨介紹上市完成後，Propitious Global所持剩餘727,407,230股B類普通股將按一比一基準轉換為A類普通股。

Propitious Global於2021年7月28日簽署並交付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。

- (6) 指除彭先生及單先生以外的董事及高級管理人員持有的64,272,705股A類普通股。
- (7) 根據於2020年8月24日向證交會提交的最新附表13D，指騰訊聯屬實體持有的410,842,111股A類普通股。

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157,894,050股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加157,894,050股，約佔緊隨介紹上市完成後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii) Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股已轉換為A類普通股）已發行及流通在外的A類普通股總數的4.3%。

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類普通股或其所附帶投票權的實益擁有權或經濟利益轉讓給他人時（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緊隨上市後持有的股份（「標的股份」）的投票權的行使並無控制權（「不同投票權失效規定」）。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或Propitious Global的最終實益擁有權的控制權變更(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的投票權的行使的控制權，將不會產生將B類普通股轉換為A類普通股的任何義務；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。

不同投票權失效規定的理由以及其可能會或可能不會被觸發的情況

背景

如上文(v)所述，B類普通股附帶的不同投票權將終止的一種情況為觸發不同投票權失效規定。

採納此不同投票權失效規定的背景是，儘管上市後不同投票權受益人實益擁有的經濟利益將僅約為7.5%，但鑒於授權委託書安排的存在允許不同投票權受益人通過百會合夥控制Propitious Global所持約23.3%經濟利益的投票權，因此投票權受不同投票權受益人控制之股份所代表的經濟利益總額於上市時將超過10%。

此外，授權委託書安排不可撤銷且持續生效，直至授權委託書安排的雙方以書面形式終止為止。因此，Propitious Global在未獲得百會合夥同意的情況下將無法終止授權委託書安排。再者，即使Propitious Global的最終實益擁有權被處置或轉讓予任何人士，授權委託書安排將仍對Propitious Global及百會合夥具有約束力，因為授權委託書安排乃由百會合夥與Propitious Global訂立。

不同投票權失效規定的理由

由於授權委託書安排項下的授權委託乃授予百會合夥，而其目前由不同投票權受益人擁有及控制，且本授權委託書安排與上文所討論第8A.12條的豁免有關，因此採納不同投票權失效規定作為一項額外的保障措施，其將在不同投票權受益人均無對百會合夥目前根據授權委託書安排享有標的股份之投票權的控制權時被觸發。

可能會觸發不同投票權失效規定的情況

倘不同投票權受益人在以下情況下均無對標的股份隨附的投票權的行使的控制權，將觸發不同投票權失效規定（即B類普通股將需要轉換為A類普通股（「強制轉換」）），包括：

- (i) 就不同投票權受益人控制範圍內的情況而言，(a)不同投票權受益人處置其於百會合夥普通合夥人的絕大部分權益或(b)百會合夥變更其普通合夥人或(c)百會合夥同意終止授權委託書安排；或
- (ii) 就不同投票權受益人控制範圍外的情況而言，不同投票權受益人質押的百會合夥控股權益（如有）因違約而被終止，

而在兩種情況下，不同投票權受益人均沒有採取必要措施（包括就於有關情況發生前仍受授權委託書安排約束的標的股份訂立新授權委託書安排）確保至少一名不同投票權受益人可繼續控制相關標的股份隨附投票權的行使。

不會觸發不同投票權失效規定的情況

然而，由於不同投票權失效規定不是為了限制左先生的家庭成員買賣標的股份，倘Propitious Global於香港上市規則第10.07條項下的禁售期屆滿後出售其於本公司的部分或全部股權，不會觸發強制轉換。

根據授權委託書安排，倘Propitious Global出售標的股份而受讓人為創始人聯屬方，該創始人聯屬方須就Propitious Global向創始人聯屬方轉讓的標的股份按與授權委託書安排所載大致相同的條款向百會合夥遞送不可撤銷的授權委託書。

股本

上文所述創始人聯屬方指(a)左先生的法定配偶、父母、子女及其他直系親屬(各自為「直系親屬」)；及(b)為左先生及／或(a)項界定的任何直系親屬的利益持有的任何信託，以及由左先生及／或(a)項界定的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(透過擁有任何有關實體持有的標的股份的投票權或投資權)。

倘受讓人為上文所載創始人聯屬方以外的第三方，授權委託書安排將不會對該受讓人具有約束力，且儘管轉讓予有關第三方的相關部分標的股份將不再受授權委託書安排約束，但其不會觸發不同投票權失效規定。

不同投票權受益人

緊隨介紹上市完成後，不同投票權受益人將為下列人士：

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

附註：

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

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

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

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

假設

上文假設介紹上市成為無條件且並無計及我們可能發行或回購的任何股份。

地位

股份為本公司已發行股本中的普通股，與現有已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，特別是同樣可全面享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

不同投票權受益人的承諾

根據上市規則第8A.43條，各不同投票權受益人須向本公司作出具法律效力的承諾，承諾彼會遵守第8A.43條所載（旨在保障股東利益且可由股東強制執行）的相關規定。上市前，彭先生及單先生已各自向本公司承諾（「**第8A.43條承諾**」）當身為不同投票權受益人時：

- (a) 須遵守(及倘彼通過有限合夥、信託、私人公司或其他工具持有的股份附帶彼為實益受益人的不同投票權,盡力促使該有限合夥、信託、私人公司或其他工具遵守)所有不時生效上市規則第8A.09、8A.14、8A.15、8A.17、8A.18及8A.24條的適用規定(「**規定**」);及
- (b) 須盡力促使本公司遵守所有適用規定。

為免生疑問,規定須以上市規則第2.04條是否另有規定為準。

此外,誠如「豁免—有關本公司組織章程細則的豁免」一節所進一步討論,本公司已申請於上市後豁免嚴格遵守未符合的細則規定,藉此本公司將於上市後的六個月內召開的特別股東大會上尋求股東批准將有關未符合的細則規定併入組織章程大綱及細則(「**細則修訂豁免**」)。鑒於細則修訂豁免及過渡期間合規承諾,各不同投票權受益人進一步向本公司承諾,於股東批准將上市規則第8A.18及8A.19條項下的規定併入組織章程細則的建議修訂前:

- (1) 倘擬考慮離婚,而(i)任何B類普通股將轉讓予並非由該不同投票權受益人全資擁有或全資控制的實體或(ii)持有B類普通股的相關董事持股工具不再由有關不同投票權受益人全資擁有及全資控制使得有關不同投票權受益人無法遵守第8A.18及8A.19條,有關不同投票權受益人將促使有關B類普通股於有關轉讓前轉換為A類普通股;及
- (2) 不同投票權受益人將不會對任何B類普通股設置任何產權負擔。

(「**過渡期間承諾**」,連同「**第8A.43條承諾**」統稱為「**該等承諾**」)。

不同投票權受益人已知悉及認同,股東是基於該等承諾而收購及持有股份。不同投票權受益人已知悉及認同,該等承諾的目的在於給予本公司及全體股東權益,可由本公司及/或任何股東對不同投票權受益人強制執行。

當(i)本公司於香港聯交所除牌之日；及(ii)相關不同投票權受益人不再為本公司不同投票權受益人之日(以較早發生者為準)，該等承諾將自動終止。為免生疑問，該等承諾終止不會影響本公司及／或任何股東及／或不同投票權受益人直至終止日期前已產生的任何權利、補救措施、義務或責任(包括於終止日期或之前就任何違反該等承諾提出損失索償及／或任何禁制申請的權利)。

該等承諾受香港法例規管，該等承諾產生的所有事項、申訴或糾紛均受香港法院的專屬司法管轄權管轄。

此外，就大綱及細則的建議修訂而言，不同投票權受益人已作出進一步承諾。更多詳情請參閱「豁免－有關本公司組織章程細則的豁免」一節。

股本變動

根據開曼公司法與組織章程大綱及細則的條款，本公司可通過普通決議案：(a)發行其認為合適數量的新股份以增加其股本；(b)將其所有或任何股本合併及拆分為金額高於其現有股份的股份；(c)將其股份或任何部分股份拆分為面值較大綱所訂定者更小的股份，但在該拆分中，每股已拆分股份的已付金額與未付金額(如有)之間的比例，須與股份拆分前在原股份中所佔比例相同；及(d)註銷任何在決議案通過日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按就此註銷的股份金額削減其股本金額。此外，本公司可通過特別決議案削減其股本或任何股本贖回儲備，惟須遵守開曼公司法。

進一步詳情請參閱本文件附錄三「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則」。

主要股東

就董事所知，緊隨介紹上市完成後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股），以下各人士均將於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉（如適用），或將直接或間接於附帶權利在所有情況下於本公司任何股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上權益：

	A類普通股	B類普通股	股份數目	緊隨介紹上市
				完成後佔本公司 相關類別股份的 概約持股百分比
Z&Z Trust ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
Cantrust ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
Grain Bud ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
Propitious Global ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
左夫人 ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
百會合夥 ⁽¹⁾	885,301,280	–	885,301,280	24.4%
彭先生 ⁽²⁾	–	110,116,275	110,116,275	69.7%
	71,824,250	–	957,125,530	26.3%
	885,301,280			
Ever Orient International Limited ⁽²⁾	–	110,116,275	110,116,275	69.7%
	71,824,250	–	71,824,250	2.0%
單先生 ⁽³⁾	–	47,777,775	47,777,775	30.3%
	53,868,189	–	939,169,469	25.8%
	885,301,280			
De Chang Trust ⁽³⁾	–	47,777,775	47,777,775	30.3%
	53,868,189	–	53,868,189	1.5%
恒泰信託（香港）有限公司 ⁽³⁾	–	47,777,775	47,777,775	30.3%
	53,868,189	–	53,868,189	1.5%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽³⁾	–	47,777,775	47,777,775	30.3%
	53,868,189	–	53,868,189	1.5%
Clover Rich Limited ⁽³⁾	–	47,777,775	47,777,775	30.3%

主要股東

	緊隨介紹上市 完成後佔本公司 相關類別股份的 概約持股百分比			
	A類普通股	B類普通股	股份數目	概約持股百分比
	53,868,189	–	53,868,189	1.5%
騰訊聯屬實體 ⁽⁴⁾	410,842,111	–	410,842,111	11.3%
SB Global Advisers Limited ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%
SoftBank Vision Fund II-2 L.P. ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%
SVF II Aggregator (Jersey) LP ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%
SVF II Holdings (DE) LLC ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%
SVF II Holdings Subco (DE) LLC ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%
SVF II Buzzard (Cayman) LP ⁽⁵⁾	219,080,949	–	219,080,949	6.0%

附註：

(1) Z&Z Trust為全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。截至最後實際可行日期，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157,894,050股A類普通股及727,407,230股B類普通股。Propitious Global持有的全部B類普通股將於緊隨介紹上市完成後按一對一的基準轉換為A類普通股。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。

(2) 110,116,275股B類普通股及71,824,250股A類普通股由彭先生全資控制的Ever Orient International Limited持有。

彭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A類普通股中擁有權益。

(3) 47,777,775股B類普通股及53,868,189股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單先生(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單先生及其家庭成員。De Chang Trust的受託人、保護人、投資顧問及／或受益人的任何變化及／或增加(無論是由於身故(De Chang Trust的設立人本人身故除外)、辭任、拒絕、不勝任或無行為能力或其他原因)將不會影響對相關B類普通股所附投票權的控制權，因為單先生作為設立人保留對De Chang Trust的控制權要素。

單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A類普通股中擁有權益。

主要股東

- (4) 根據於2020年8月24日向證交會提交的最新附表13D，(i) 49,169,495股A類普通股由Morespark Limited持有；(ii) 33,625,445股A類普通股由Parallel Stellar Investment Limited持有；(iii) 245,499,801股A類普通股（包括由6,800,000股美國存託股份代表的20,400,000股A類普通股）由Tencent Mobility Limited持有；(iv) 78,947,370股A類普通股由Parallel Galaxy Investment Limited持有；及(v)由1,200,000股美國存託股份代表的3,600,000股A類普通股由Sunshine Peak Holding Limited持有。
- (5) 根據於2022年2月14日向證交會提交的最新附表13G/A，219,080,949股A類普通股由SVF II Buzzard (Cayman) LP（「**Buzzard**」）直接持有。SoftBank Vision Fund II-2 L.P.為SVF II Aggregator (Jersey) LP的單一有限合夥人，而SVF II Aggregator (Jersey) LP為SVF II Holdings (DE) LLC的單一股東，SVF II Holdings (DE) LLC為SVF II Holdings Subco (DE) LLC的單一股東，SVF II Holdings Subco (DE) LLC為Buzzard的普通合夥人。SB Global Advisers Limited已獲委任為管理人及全權負責對SoftBank Vision Fund II-2 L.P.的投資的收購、架構、融資及出售作出相關決策。

除上文所披露者外，董事知悉概無任何人士將於緊隨介紹上市完成後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利在所有情況下於本公司任何股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上權益。董事知悉概無任何可能於其後日期導致本公司控制權變動的安排。

概覽

上市前，我們於一般及日常業務過程中與本公司的關連人士及彼等各自的聯繫人訂立若干交易，該等交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於美國存託股份在紐交所上市，只要美國存託股份仍在紐交所上市，我們將繼續受紐交所的上市規則及其他適用美國證券法律及法規的約束及規管。上市規則對關連交易的規定與美國證券法律及法規以及紐交所的上市規則所規定者不盡相同。尤其是，上市規則對「關連人士」的定義與相關美國證券法律及法規對「關聯方」的定義有所不同。因此，上市規則所指關連交易未必構成相關美國證券法律及法規所指的關聯方交易，反之亦然。

關連人士概要

下表載列於上市後將成為本公司關連人士並與我們訂立若干交易的若干實體，該等交易於上市後將構成我們於上市規則第十四A章下的持續關連交易。

名稱	關連關係
Ziroom Inc. (「自如」，連同其附屬公司及合併聯屬實體，「自如集團」)	左夫人，本公司的控股股東，截至最後實際可行日期於自如持有約35.5%的股權。
相關騰訊集團 ⁽¹⁾	截至最後實際可行日期，騰訊為我們的主要股東之一。

附註：

- (1) 「相關騰訊集團」指騰訊的集團成員公司，不包括閱文集團、Tencent Music Entertainment Group及彼等各自的附屬公司。

關連交易

持續關連交易概要

編號	交易性質	交易對方	相關上市規則	尋求豁免	截至12月31日止年度的 建議年度上限 (人民幣百萬元)		
					2022年	2023年	2024年
不獲完全豁免持續關連交易							
1	提供在線營銷服務	自如集團	14A.35、 14A.76(2)、 14A.105	豁免嚴格遵守 公告規定	158.0	237.0	355.5
2	採購雲服務及技術服務	深圳市騰訊 計算機系統 有限公司 (「騰訊 計算機」)	14A.35、 14A.76(2)、 14A.105	豁免嚴格遵守 公告規定	230.0	280.0	340.0
不獲豁免持續關連交易							
3	合約安排	可變利益 實體及 彼等各自 的登記 股東	14A.35 14A.36 14A.52 14A.53 14A.105	豁免遵守公告、 獨立股東批 准、通函、年 度上限及限制 期限為三年	不適用	不適用	不適用

不獲完全豁免持續關連交易(須遵守公告、申報及年度審核規定)

下文所載交易乃於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，如董事目前預期，該等交易就上市規則第十四A章而言，最高適用百分比率按年計將不低於0.1%，但低於5%。因此，該等交易將須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，惟將獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的通函及獨立股東批准規定。

1. 提供在線營銷服務

於2022年4月28日，本公司與自如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將自上市日期起至2024年12月31日屆滿。在線營銷服務框架協議將在雙方同意並符合上市規則要求的情況下協商續期。

根據在線營銷服務框架協議的條款，本集團將與自如集團訂立具體協議，就在線營銷服務制定具體條款及條件。

進行交易的理由及裨益

我們在日常業務過程中為客戶的多元化需求提供服務。自如集團主要從事優質長期公寓租賃產品及增值物業管理服務的提供，並對房源及客源分析和匹配服務以及房源展示服務有持續需求。我們相信，向自如集團提供該等在線營銷服務將對我們的業務產生協同效應，通過增加自如集團的長租公寓租賃產品及增值物業管理服務，將豐富我們貝殼平台的服務組合及滿足客戶的多元化需求。

定價基準

在線營銷服務框架協議項下擬進行的在線營銷服務的服務費由本集團與自如集團按公平原則釐定。具體而言，分析和匹配服務（已貢獻在線營銷服務產生的大部分收入）方面的服務費根據租賃物業的租金再乘以一定的費率計算。費率由自如集團與我們根據多項因素釐定，包括該等租賃物業的位置及區域以及租賃類型。

歷史數字、年度上限及年度上限基準

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，本集團向自如集團提供在線營銷服務產生的服務費的歷史金額分別約為人民幣19.3百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣104.9百萬元。

關連交易

截至2022年、2023年及2024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建議年度上限分別為人民幣158.0百萬元、人民幣237.0百萬元及人民幣355.5百萬元。

於達致上述年度上限時，董事已考慮（其中包括），

- (i) 本集團於往績記錄期間向自如集團提供在線營銷服務的歷史交易金額。於往績記錄期間從自如集團收取的在線營銷服務費由2019年的人民幣19.3百萬元大幅增至2020年的人民幣72.3百萬元，並進一步增至2021年的人民幣104.9百萬元；
- (ii) 本集團與自如集團之間的現有在線營銷服務協議的數量及條款；及
- (iii) 基於我們目前與自如集團的討論，自如集團的預期業務快速擴張及未來三年其對在線營銷服務需求的預期平均年增長率不低於50%。

2. 採購雲服務及技術服務

於2022年4月28日，本公司與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）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將自上市日期起至2024年12月31日屆滿。雲服務及技術服務框架協議將在雙方同意並符合上市規則要求的情況下協商續期。

根據雲服務及技術服務框架協議的條款，我們將與相關騰訊集團訂立具體協議或下達具體訂單，就雲服務及技術服務制定具體條款及條件。

進行交易的理由及裨益

相關騰訊集團為中國領先的綜合服務提供商，提供廣泛的優質、可靠及具成本效益的雲服務及技術服務。通過於相關騰訊集團的雲主機上部署我們的若干業務，我們能夠利用雲計算帶來的彈性能力，支持我們業務流量的增長。本集團於其日常業務過

程中對雲服務及技術服務有強烈的需求，且我們認為自綜合服務提供商獲取有關服務相較於內部構建所有配套技術基礎設施為更具有成本效益的替代方案。此外，我們於2017年與騰訊計算機就雲服務及其他技術服務建立戰略合作關係，且此後一直使用相關騰訊集團提供的有關資源及服務。通過訂立雲服務及技術服務框架協議，我們相信我們將能夠(i)提高我們的IT效率、安全性及可靠性，以及(ii)減少因採購額外技術硬件及工具以及招聘額外信息技術及維護人員而產生的不必要資源及成本。

定價基準

雲服務及技術服務框架協議項下擬進行的雲服務及技術服務的服務費由本集團與相關騰訊集團基於在相關騰訊集團相關官方平台或網站上披露的費率並參考現行市價按公平原則釐定。於根據雲服務及技術服務框架協議訂立任何特定技術服務協議之前，我們的業務部門將評估我們的業務需求，收集相關騰訊集團提出的服務費率及其他可比服務者提供的費率並進行比較。此外，我們將考慮多項因素，包括但不限於(i)所涉及服務的確切類型；(ii)不同服務者的雲服務及技術服務的質量、可靠性及穩定性；及(iii)服務費率。費用報價及比較結果將提交業務部門相關負責人、若干高級管理層及審計委員會(如適用)進行審批。惟於以下情況下，我們方自相關騰訊集團購買雲服務及技術服務：(i)條款及條件屬公平合理，且基於正常或不遜於其他能提供可比服務的服務者提供的商業條款；及(ii)符合本公司及股東的整體最佳利益。

歷史數字、年度上限及年度上限基準

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，就雲服務及技術服務向相關騰訊集團支付的服務費的歷史金額分別約為人民幣66.6百萬元、人民幣126.6百萬元及人民幣183.6百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，雲服務及技術服務項下的服務費的建議年度上限分別為人民幣230.0百萬元、人民幣280.0百萬元及人民幣340.0百萬元。

關連交易

於達致上述年度上限時，董事已考慮（其中包括），

- (i) 於往績記錄期間就雲服務及技術服務向相關騰訊集團支付的服務費的歷史金額以及本集團與相關騰訊集團之間的現有協議。於往績記錄期間就相關騰訊集團提供的雲服務及技術服務收取的服務費由2019年的人民幣66.6百萬元大幅增加至2020年的人民幣126.6百萬元並進一步增加至2021年的人民幣183.6百萬元。服務費增加主要是由於我們對高效、安全及穩定的IT系統及服務器的需求不斷增長以支持我們業務的整體增長（依賴海量的計算資源及存儲資源），以及自2018年本公司及貝殼平台成立以來新業務及技術的不斷擴展；
- (ii) 由於相關騰訊集團穩定且具有成本效益的服務而與其持續合作；及
- (iii) 預計未來三年本集團將產生有關雲服務及技術服務的費用增加，以維持及進一步提高我們IT系統的效率、安全性及穩定性。因我們業務的整體增長、新業務的擴張及新技術的開發，尤其是對我們快速發展的VR服務的需求，導致對雲服務及技術服務的需求不斷增長。

不獲豁免持續關連交易（須遵守公告、申報、年度審核、通函及獨立股東批准規定）

合約安排

概覽

如本文件「合約安排」一節所披露，由於中國對外資所有權的監管限制，我們通過中國的合併聯屬實體開展部分業務。有關構成合約安排的協議詳情，請參閱本文件「合約安排」一節。

上市規則涵義

由於合約安排的若干訂約方將為本集團的關連人士，故根據上市規則，合約安排項下擬進行的交易於上市後構成本公司的持續關連交易。

關連交易

董事(包括獨立非執行董事)認為，及根據本公司提供的文件、資料及數據、本公司及董事向聯席保薦人提供的聲明及確認以及參與本公司管理層與本公司中國法律顧問之間的盡職調查討論，聯席保薦人有合理理由認為，合約安排及其項下擬進行的交易對本集團的法律架構及業務至關重要，且該等交易一直並將在本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，儘管根據合約安排擬進行的交易以及(其中包括)任何合併聯屬實體及本集團的任何成員公司將訂立的任何新交易、合約及協議或現有交易、合約及協議的續新在技術上構成上市規則第十四A章下的持續關連交易，但董事認為，鑒於本集團處於與合約安排下的關連交易規則相關的特殊狀況，倘該等交易須嚴格遵守上市規則第十四A章載列的規定(其中包括公告、獨立股東批准、通函、年度上限及限制期限為三年的規定)，將帶來不必要的負擔且不切實際，並將為本公司增添不必要的行政成本。

豁免

不獲完全豁免持續關連交易

上述不獲完全豁免持續關連交易將於上市後構成我們的持續關連交易，須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(視情況而定)。

由於該等不獲完全豁免持續關連交易預期將繼續經常進行，且已於本文件中披露，董事認為遵守公告規定將令我們產生不必要的行政成本，並對我們造成不必要的負擔。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所根據上市規則第14A.105條已授予我們就上述不獲完全豁免持續關連交易遵守公告規定的豁免。

倘日後對上市規則作出任何修訂，對上述不獲完全豁免持續關連交易實施較截至最後實際可行日期適用的規定更為嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時間內符合有關新規定。

不獲豁免持續關連交易

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。

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)就所從事業務與本集團業務類似或相關的任何現有、新成立或收購的外商獨資企業或經營公司（包括分公司）。有關重續及／或複製乃於業務上可行之時予以進行。任何業務與本集團可能設立者相同的現有或新設立全資企業或經營公司（包括分公司）的董事、最高行政人員或主要股東於重續及／或複製合約安排後將被視為本集團的關連人士，而該等關連人士與本集團之間的交易（根據類似合約安排而進行的交易除外）須遵守上市規則第十四A章的規定。該條件須受相關中國法律、法規及批准的規限。

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。

持續申報及批准

我們將持續披露有關合約安排的詳情：

- 於各財政期間已訂有的合約安排將按照上市規則相關條文於本公司年報及賬目內披露；
- 我們的獨立非執行董事將每年審閱合約安排，並於有關年度的本公司年報中確認：(i)於該年度進行的交易乃根據合約安排的條文訂立；(ii)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)以上本集團與合併聯屬實體於相關財政期間訂立、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；
- 本公司審計師將每年按照香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於上市規則所述持續關連交易的核數師函件」對根據合約安排進行的交

易開展審閱程序，並將向董事提供函件（向聯交所提供副本），以確認有關交易已取得董事批准、已根據相關合約安排訂立以及概無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；

- 就上市規則第十四A章而言，尤其就「關連人士」的定義而言，合併聯屬實體將被視為本公司的附屬公司，與此同時，合併聯屬實體的董事、最高行政人員或主要股東及其各自的聯繫人，根據適用上市規則均會被視為本公司的關連人士（就此而言不包括合併聯屬實體）且該等關連人士與本集團（就此而言包括合併聯屬實體）之間的交易（合約安排項下的交易除外）將須遵守上市規則第十四A章項下的規定；及
- 合併聯屬實體將承諾，在A類普通股於聯交所上市期間，合併聯屬實體將容許本集團管理層及本公司審計師全面查閱其相關記錄，以便本公司審計師審核關連交易。

保障股東利益的措施

為保障本公司及股東（包括少數股東）的整體利益，本公司已就根據上述協議擬進行的關連交易實施若干內部審批及監控程序，包括：

- 我們已採納及實施一套關連交易管理制度。根據該制度，審計委員會負責就持續關連交易對相關法律、法規、本公司政策及上市規則的遵守情況進行審查。此外，本公司的審計委員會、董事會及多個內部部門（包括但不限於財務部門及法律部門）共同負責評估持續關連交易框架協議項下的條款，特別是各協議項下的定價政策及年度上限的公平性；

關連交易

- 本公司審計委員會、董事會及多個其他內部部門(包括但不限於財務部門及法律部門)亦會定期監控框架協議的履行情況及交易進度。此外,本公司管理層亦會定期審閱根據框架協議訂立的具體業務協議的定價政策;
- 獨立非執行董事及本公司審計師將根據上市規則對上述不獲完全豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易進行年度審核及提供年度確認書,確認該等交易乃根據相關協議的條款進行,符合正常商業條款,根據相關定價政策執行,且並未超出建議的適用年度上限;
- 於考慮關連人士向本集團提供服務的服務費或本集團向關連人士提供服務的服務費時,本集團將會定期研究現行市況及慣例,並參考本集團與獨立第三方進行可比交易的定價及條款,以確保關連人士通過雙方商業談判(視情況而定)提供/獲得的條款及條件屬公平合理,且基於正常或不遜於其他可比獨立第三方提供/獲得的商業條款;
- 於考慮框架協議於上市後的任何續新或修訂時,我們的獨立非執行董事及獨立股東有權考慮不獲豁免持續關連交易的條款(包括建議年度上限(如適用))是否屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益;及
- 對於金額超出或即將超出建議年度上限的交易,我們將遵守上市規則並尋求批准提高年度上限,並酌情作出額外披露。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為,(i)上文所載不獲完全豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已於我們的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立,屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益,(ii)該等交易的建議年度上限(如適

用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，及(iii)合約安排的期限超過三年屬正常商業慣例。

聯席保薦人確認

聯席保薦人已(i)審閱本公司就上述持續關連交易提供的相關文件及資料，(ii)自本公司及董事取得必要聲明及確認，及(iii)參與盡職調查並與本公司管理層討論。基於上文所述，聯席保薦人認為，上述持續關連交易(對此已尋求豁免)已經且將於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，且該等交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

就合約安排所涉相關協議的期限(期限長於三年)而言，根據上述盡職調查，聯席保薦人有合理理由認為其屬合理正常的商業慣例，乃為確保(i)外商獨資企業可有效控制合併聯屬實體的政策，(ii)外商獨資企業可取得合併聯屬實體產生的絕大部分經濟利益，(iii)可無間斷防止合併聯屬實體的任何資產及價值的可能流失，及(iv)合約安排的期限超過三年屬正常商業慣例。

未來計劃及前景

進一步詳情請參閱本文件「業務－我們的戰略」。

上市的理由

董事認為本公司申請於聯交所以介紹上市方式進行雙重主要上市屬合適且有利。進一步詳情請參閱本文件「有關本文件及介紹上市的資料」。於聯交所上市令我們能夠更接近國內市場並進一步提升我們的品牌。其亦令我們能夠分享中國的長期穩定發展及香港資本市場的多元化投資者基礎帶來的裨益。董事認為，此舉對本公司未來發展及長期競爭力至關重要。

登記、買賣及結算

有關(i)登記及印花稅；(ii)與在我們的香港股東名冊登記的股份有關的股票證；(iii)將美國存託股份轉換為在香港登記的A類普通股；(iv) A類普通股合資格納入中央結算系統；(v)於香港聯交所買賣A類普通股；及(vi)結算信息的進一步詳情，請參閱「有關本文件及介紹上市的資料」。

促進向香港轉移及將美國存託股份轉換為股份的安排

我們已作出安排以促進：(a)將A類普通股持有人的股份自我們在開曼群島的股東名冊總冊轉往香港股東名冊；及(b)為美國存託股份持有人提供將美國存託股份轉換為A類普通股的服務，以確保開始於香港買賣當時及之後不久有足夠的流動性。進一步詳情請參閱「有關本文件及介紹上市的資料－在香港交易的A類普通股與美國存託股份之間的轉換」一節。

倘您目前並無開立可於香港聯交所買賣香港上市證券的經紀商／中央結算系統賬戶，請聯繫經紀商開立賬戶。

對於已向香港證券登記處提交簽名樣本並在香港開立經紀商賬戶或以其他方式擁有中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的A類普通股持有人，有關股東應與經紀商作出必要的安排或親自安排將其A類普通股存入有關中央結算系統參與者的股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

對於擬註銷其美國存託股份以撤回其代表的A類普通股以及已在香港開立經紀商賬戶或以其他方式擁有中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的美國存託股份持有人，有關美國存託股份持有人應指示經紀商安排或親自安排向受託人交回美國存託股份以註銷美國存託股份，並將從託管人在中央結算系統內的受託人賬戶撤回的A類普通股轉移到投資者的香港股份戶口。

我們已與在開曼群島的股份過戶登記總處及香港證券登記處安排於上市前將部分A類普通股(包括美國存託股份代表的所有A類普通股)自開曼群島股東名冊轉往香港股東名冊，而股東無需支付額外費用。

過渡安排

過渡期間內的擬定市場安排

指定交易商

我們已任命高盛(亞洲)證券有限公司為指定證券交易商(指定交易商身份編號：7685) (「指定交易商」) 以及中國國際金融香港證券有限公司(指定交易商身份編號：7687) 為替任指定證券交易商(「替任指定交易商」) (各自均為經香港聯交所批准的受監管實體)，本著誠信原則按公平條款開展下文的過渡及其他交易安排，旨在增加流動性以滿足股份在香港的需求並維持市場秩序。指定交易商及替任指定交易商已獲委任，自上市日期起為期三個月。

指定交易商設立身份編號僅用於在香港進行本文件所述的套利交易、有擔保賣空及其他交易，以確保在香港市場進行此類交易的身份識別及提高透明度。指定交易商身份編號的任何變更將會於過渡期間首日或之前在可行的範圍內盡快通過在本公司及香港聯交所網站刊發公告以及證交會網站所刊登本公司提交予證交會的文件披露。

過渡及流動性安排

自上市日期起計三個月期間(「過渡期間」)，指定交易商將自行尋求進行，或在指定交易商因技術故障無法進行交易的情況下，請求替任指定交易商在下述情況下進行若干交易活動。過渡期間將於2022年8月10日結束(即自上市日期(包括該日)起計三個月期間)。替任指定交易商僅會在指定交易商的要求下進行交易活動。

指定交易商及替任指定交易商預期開展以下活動，以促進A類普通股上市後在香港的交易，並維持A類普通股在香港聯交所的有序市場：

- (a) **借股安排**。於2022年5月5日，Goldman Sachs International (作為借股人) 與 Tencent Mobility Limited (作為出借人，「出借人」) 訂立股份借貸協議(「借股協議」)，以確保指定交易商及／或替任指定交易商於上市後及整個過渡期間內可隨時獲得適當數量的A類普通股用於結算。

根據借股協議，出借人將於緊隨上市後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股，及(ii)除將Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股）在一種或多種情況下向借股人提供最多152,000,000股A類普通股（「借入股份」）或約4.2%已發行A類普通股的借股融通，惟須遵守適用法律。借入股份將於我們的香港股東名冊登記並於上市前後獲准納入中央結算系統。

根據借股協議，借入股份應於過渡期間屆滿後15個營業日內歸還予出借人。為平倉，指定交易商及／或替任指定交易商可自紐交所購買美國存託股份並將該等美國存託股份轉換為A類普通股，或自香港聯交所購買A類普通股或使用任何在我們的香港股東名冊登記的未使用的借入股份轉讓給出借人。如必要，指定交易商及／或替任指定交易商可重複該過程，或可從香港市場購買A類普通股，以提供額外的流動性以滿足過渡期間內香港市場對A類普通股的需求。

在借入股份供不應求的極少數情況下，指定交易商及替任指定交易商可選擇從美國市場購入額外美國存託股份並將其於香港轉換為A類普通股，以便在有需要時進一步便利流動性安排。

- (b) 指定交易商及替任指定交易商將密切監控A類普通股的交易，並在進行流動性交易時繼續補充其股票庫存。一旦開市並在持續交易期間（定義見交易所規則及規例及期權交易規則（「交易所規則」）），指定交易商及／或替任指定交易商將採用各種預先確定的量化及其他參數，包括持續監控買入／賣出價、收盤價、最後記錄價、當日高／低價、成交量、日內波動、市場上賣單的可用性、宏觀背景、行業及公司相關消息，以實時形成流動性安排決策，進一步為買賣雙方提供便利服務，因此彼等可賣出更多庫存。指定交易商及／或替任指定交易商將密切監控市場，以確保及時在市場上放置相關賣出訂單，以提供及促進流動性，同時維持有序和公平的市場。

彼等會考慮增加賣單，同時確保不會人為壓低股價。另一方面，倘供過於求，彼等可選擇通過向買家購買庫存來進一步增加庫存。指定交易商及／或替任指定交易商亦將在持續交易期間（定義見交易所規則）內制定一套參數以提供流動性安排。倘指定交易商及／或替任指定交易商選擇在紐交所隔夜購買美國存託股份，美國存託股份的結算日期為交易日後的第二個營業日(T+2)。指定交易商及／或替任指定交易商隨後可在存託人辦事處出示證明相關美國存託股份的美國存託憑證，並向存託人發出註銷有關美國存託股份的指令。在支付費用、開支、稅款或收費並在遵守存託協議條款後的所有情況下，存託人將指示其託管人將被註銷美國存託股份相關的A類普通股交付給指定交易商及／或替任指定交易商指令中提供的中央結算系統參與者股份戶口，在所有情況下須在香港股東名冊有足夠數量的A類普通股，便於從美國存託股份計劃提取直接存入中央結算系統。倘無延遲，該等股份最早將於以下香港時間(T+2)上午用於結算T+2或之後由指定交易商及／或替任指定交易商在香港聯交所售出的股份。於轉讓A類普通股時，指定交易商及／或替任指定交易商將利用根據借股協議借入的A類普通股來結算在香港進行的銷售。或者，指定交易商及／或替任指定交易商可從香港市場購買A類普通股以補充其股票庫存。

- (c) 指定交易商及／或替任指定交易商將訂立相關過渡及流動性安排（包括套利活動），以促進A類普通股在香港的流動性，彼等擬定相關過渡安排構成專有交易。

鑒於上述過渡及流動性安排，本公司及聯席保薦人認為，已採取充分及有效的預防措施，於本公司在香港上市時及之後促進維持本公司證券的有序、知情及公平市場。

除指定交易商及替任指定交易商外，交易活動可由可獲得A類普通股的市場參與者進行。此外，於開始交易時已將其股權轉換為在香港的A類普通股的其他現有股東亦可買賣A類普通股，以促進A類普通股在香港聯交所交

易的流動性。相關活動將取決於選擇訂立過渡及流動性安排的市場參與者（指定交易商及替任指定交易商除外）的數量。

就上市實施的過渡及流動性安排並不同於可能就首次公開發售進行的價格穩定活動。

謹請留意，指定交易商及替任指定交易商以及任何代其行事的人士均可就擬議的流動性活動維持A類普通股的好倉。指定交易商及替任指定交易商以及任何代其行事的人士均可維持A類普通股好倉的範圍、時間或期限尚不確定。指定交易商及替任指定交易商或任何代其行事的人士清算上述好倉可能對A類普通股的市價產生不利影響。

香港法例對現有股東出售其股份並無任何限制。根據香港上市規則，除香港上市規則第9.09(b)條（已自香港聯交所尋求並獲得有關其之豁免）及第10.07條以及GL93-18第4.6段（有關對資深投資者騰訊聯屬實體於上市後至少六個月的期間內保留其在上市時的投資之合共50%的要求）項下的限制外，現有股東在出售股份方面並無其他限制。有關豁免嚴格遵守香港上市規則第9.09(b)條的進一步詳情，請參閱本文件「豁免」一節。

有關賣空的豁免

根據香港法例，指定交易商及替任指定交易商於過渡期間內預計進行的若干交易可能構成有擔保賣空（或被視為構成賣空）。交易所規則禁止於開市前時段（定義見交易所規則）、持續交易期間（定義見交易所規則）及收市競價交易時段（定義見交易所規則）進行除賣空指定證券（定義見交易所規則）外的賣空行為。

指定交易商及替任指定交易商已向香港聯交所申請，而香港聯交所已授予豁免：
(i) 豁免遵守有關規定允許指定交易商及替任指定交易商賣空尚未被接納為指定證券的本公司A類普通股；及(ii) 豁免遵守不得在香港聯交所於開市前時段以低於開市前時段參考價、於持續交易期間以低於當前最佳要價或於收市競價交易時段以低於收市競價

交易時段參考價的價格進行賣空的規定，及豁免遵守上市規則第563D(1)條的變動允許指定交易商及替任指定交易商於過渡期間在開市前時段、持續交易期間及收市競價交易時段進行賣空交易（儘管股份並未被指定為指定證券）。

除指定交易商及替任指定交易商（包括其各自獲授權進行交易活動的聯屬方）外，任何人士均不得於過渡期間內或之後在香港聯交所賣空A類普通股，除非股份被香港聯交所指定賣空。過渡期間屆滿後，指定交易商及替任指定交易商將無法就A類普通股在香港聯交所進行上述進一步過渡及流動性活動，除非A類普通股被香港聯交所指定賣空。

股份的分佈

預計以下措施及因素將有助於創造及／或改善上市後可在香港聯交所交易的A類普通股的分佈。

如本文件「有關本文件及介紹上市的資料」一節所述，美國存託股份持有人可酌情註銷其美國存託憑證並從美國存託股份計劃中撤回其A類普通股。有關進一步詳情，請參閱「有關本文件及介紹上市的資料」。倘於上市不久之後現有美國存託股份持有人選擇註銷其美國存託憑證並接收可在香港聯交所交易的A類普通股，轉換而來的A類普通股將有助於促進A類普通股在香港市場的整體流動性。

董事認為，經考慮本節「一 過渡期間內的擬定市場安排」及「一 投資者教育」所述的安排，已作出一切合理努力以促進股份轉移至香港股東名冊，香港股東名冊將於上市時為公開市場提供充分的基礎。

過渡及流動性安排的裨益

我們認為，上市將於以下方面受益於上述市場安排：

- (a) 上述借股將確保指定交易商及替任指定交易商有足夠的A類普通股在我們的香港股東名冊登記並獲准納入中央結算系統，以滿足開始上市及一段合

促進於香港交易的市場安排

理時間（即過渡期間）內香港公眾投資者的需求，維持A類普通股在香港聯交所交易的流動性；

- (b) 此外，指定交易商及替任指定交易商於過渡期間內將根據指引進行交易，以維持A類普通股在香港交易的有序市場；
- (c) 由於過渡安排對所有的股東及有權開展指定交易商及替任指定交易商所開展以促進A類普通股在香港市場買賣的流動性的交易的其他市場參與者開放，故被視為對所有可獲得股份的市場參與者屬公平的機制；及
- (d) 盡量降低因上市時及上市後初期在香港未滿足的A類普通股大量需求而導致的市場無序發展的風險。

投資者教育

涉及本公司及聯席保薦人的安排

上市前，本公司及聯席保薦人將合作向投資大眾介紹本公司的整體概況，以及本文件所披露市場安排的發展及／或變動。

上市後，本公司及聯席保薦人可繼續採取措施進行公眾教育。可酌情採取以下措施來提高本公司及市場安排的透明度：

- (a) 舉辦媒體簡報會及安排新聞採訪，以將該等安排知會投資者；
- (b) 面向覆蓋香港上市公司的香港本地經紀／研究機構提供分析員簡報；
- (c) 投資者關係活動，例如非交易路演，以維持投資者對A類普通股及業務的興趣；
- (d) 不遲於A類普通股在香港聯交所開始買賣前一個營業日在本公司及香港聯交所網站上以公告的方式以及證交會網站所刊登本公司提交予證交會的文件披露於上市時為滿足香港市場需求的可用A類普通股的詳情（包括已在香

促進於香港交易的市場安排

港股東名冊登記的A類普通股總數及指定交易商持有的庫存，以及為進行流動性活動的指定交易商身份編號)；

- (e) A類普通股在香港聯交所開始買賣前三個營業日內每日以公告方式在本公司及香港聯交所網站披露本公司前一交易日的收市價、成交量及其他相關歷史交易數據等信息；
- (f) 於過渡期間內每週在本公司及香港聯交所網站以公告方式披露流動性安排的發展及更新資料(例如，中期期間A類普通股在香港聯交所的累計日均成交量的更新)；及
- (g) 本文件的電子版可供公眾從本公司及香港聯交所網站下載。

有關美國存託股份於紐交所的歷史交易信息

美國存託股份的歷史價格未必代表介紹上市完成後美國存託股份的交易價格。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們的股份及美國存託股份有關的風險」。

下表概述自2020年8月13日至2022年4月26日(最後實際可行日期)美國存託股份報得的最高、最低、月末及每月平均收市價：

	最高	最低	月末	每月平均
	美元	美元	美元	美元
2020年				
8月	51.29	33.00	51.29	44.35
9月	65.63	44.07	61.30	51.52
10月	75.76	59.00	69.75	67.51
11月	75.65	59.35	65.33	67.48
12月	68.00	61.54	61.54	64.49
2021年				
1月	73.40	57.51	59.10	64.44
2月	76.69	60.97	63.83	66.54
3月	67.00	47.08	56.98	58.51
4月	60.88	49.42	52.05	54.57

促進於香港交易的市場安排

	最高 美元	最低 美元	月末 美元	每月平均 美元
5月	52.01	46.79	51.89	50.06
6月	54.11	44.58	47.68	48.70
7月	46.95	21.99	21.99	35.89
8月	22.20	16.11	18.09	19.23
9月	22.00	15.64	18.26	18.26
10月	25.06	17.80	18.22	20.77
11月	24.24	17.92	20.01	21.22
12月	22.45	17.31	20.12	19.52
2022年				
1月	22.95	17.09	21.79	20.62
2月	22.50	19.11	19.41	20.21
3月	20.35	9.00	13.37	12.37
2022年4月1日至4月26日 (最後實際可行日期)	16.43	11.87	13.94	12.79

下表載列自2020年8月13日美國存託股份開始在紐交所交易至2022年4月26日(最後實際可行日期)美國存託股份每月日均成交量及成交額：

	日均成交量		日均成交額
	(美國存託 股份，以 百萬計)	(佔相關 股份總數 百分比)	(百萬美元)
2020年			
8月	10	1.2%	410
9月	3	0.3%	144
10月	2	0.2%	105
11月	4	0.5%	266
12月	2	0.3%	151

促進於香港交易的市場安排

	日均成交量		日均成交額
	(美國存託 股份，以 百萬計)	(佔相關 股份總數 百分比)	(百萬美元)
2021年			
1月	4	0.4%	246
2月	5	0.6%	370
3月	5	0.6%	313
4月	3	0.4%	170
5月	8	0.9%	415
6月	6	0.7%	306
7月	10	1.1%	312
8月	16	1.8%	304
9月	12	1.3%	219
10月	9	1.0%	181
11月	10	1.1%	216
12月	13	1.4%	254
2022年			
1月	10	1.1%	203
2月	8	0.9%	168
3月	32	3.5%	410
2022年4月1日至4月26日 (最後實際可行日期)	16	1.7%	220

滿足香港需求的股份儲備

經計及於2022年4月26日(最後實際可行日期)前三個月美國存託股份於紐交所的平均每日成交量，若干市值及成交額與本公司接近且近期於香港上市的雙重上市公司緊隨上市後三個月內的平均每日成交量及上文所述的投資者教育措施，聯席保薦人相信上述安排可為股份在香港形成一個公開有序市場提供合理基礎。

披露及其他資料來源

披露市場安排及投資者教育

如上文「－投資者教育」所披露，我們已經並將繼續採取各種措施，讓股東、投資者及市場了解我們的市場安排，包括過渡及流動性安排下的交易活動以及上市前後的投資者教育。除上文「－投資者教育」所披露者外，亦包括以下措施：

- (a) 在切實可行的情況下盡快且無論如何於緊接上市日期前一個營業日上午九時正（香港時間）前在本公司以及香港聯交所網站發佈公告，披露將自開曼群島股東名冊總冊移除並在我們的香港股東名冊登記的A類普通股數目；
- (b) 根據證券及期貨條例第XV部及其他適用法律，指定交易商及替任指定交易商於A類普通股中的權益及交易導致權益的變動將在香港聯交所網站披露；及
- (c) 關於本公司的更多信息可參閱證交會網站所刊登本公司提交予證交會的文件。

資料來源

來源	指定網站
本公司	investors.ke.com
香港聯交所	www.hkexnews.hk
美國證券交易委員會	www.sec.gov

就歷史財務資料出具的會計師報告

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及聯席保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致貝殼控股有限公司列位董事及高盛(亞洲)有限責任公司及中國國際金融香港證券有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就貝殼控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-132頁),此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年12月31日的合併資產負債表、貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的資產負債表,以及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年(「往績記錄期間」)的合併綜合收益(虧損)表、合併股東權益(虧絀)變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-132頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於貴公司日期為2022年5月5日有關貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市的上市文件內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1(c)及2.2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1(c)及2.2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1(c)及2.2所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況及貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日的合併財務狀況，及貴集團於往績記錄期間的合併財務表現及合併現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-4頁中所界定的歷史財務報表作出調整。

股利

歷史財務資料附註30說明貝殼控股有限公司並無就往績記錄期間支付任何股利。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2022年5月5日

I 貴集團歷史財務資料

擬備歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

本報告中歷史財務資料是由貴公司董事負責擬備，並根據貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的合併財務報表（統稱為「歷史財務報表」）經為本報告之目的作出額外披露後擬備。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的合併財務報表已由普華永道中天會計師事務所（特殊普通合伙）根據美國公眾公司會計監察委員會（「PCAOB」）有關財務報表的準則及截至2021年12月31日財務報告內部控制有效性的準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）列報。除另有說明外，所有數值已約整至最接近的千位數。

合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
資產				
流動資產：				
現金及現金等價物	3	24,319,332	40,969,979	20,446,104
受限資金	3	7,380,341	8,567,496	6,286,105
短期投資	4	1,844,595	15,688,321	29,402,661
短期貸款，扣除截至2019年、2020年及2021年12月31日信用損失準備分別人民幣92,223、人民幣113,905及人民幣131,558	7	2,125,621	3,931,641	702,452
應收賬款，扣除截至2019年、2020年及2021年12月31日信用損失準備分別人民幣460,962、人民幣1,122,218及人民幣2,151,271	6	8,093,219	13,183,559	9,324,952
應收關聯方款項及預付關聯方款項	27	927,306	484,349	591,342
應收關聯方貸款	27	1,929,076	36,378	42,788
預付款項、應收款項及其他資產	5	5,292,996	4,677,378	3,129,950
流動資產總額		<u>51,912,486</u>	<u>87,539,101</u>	<u>69,926,354</u>
非流動資產：				
物業及設備淨額	8	1,134,228	1,472,460	1,971,707
使用權資產	10	5,625,015	6,821,100	7,244,211
長期貸款，扣除截至2019年、2020年及2021年12月31日信用損失準備分別人民幣847、人民幣13,414及人民幣204	7	265,868	218,018	10,039
長期投資淨額	11	2,333,745	3,140,315	17,038,171
無形資產淨額	9	2,560,442	1,642,651	1,141,273
商譽	12	2,477,075	2,467,497	1,805,689
非流動受限資金	3	230,903	–	–
其他非流動資產		725,550	994,394	1,181,421
非流動資產總額		<u>15,352,826</u>	<u>16,756,435</u>	<u>30,392,511</u>
資產總額		<u><u>67,265,312</u></u>	<u><u>104,295,536</u></u>	<u><u>100,318,865</u></u>

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
負債				
流動負債：				
應付賬款(包括截至2019年、2020年及2021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120,892、人民幣139,103及人民幣61,836)	14	4,212,705	6,594,846	6,008,765
應付關聯方款項(包括截至2019年、2020年及2021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104,957、人民幣1,537及人民幣142,723)	27	263,659	254,255	584,078
應付僱員薪酬及福利(包括截至2019年、2020年及2021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1,587,750、人民幣358,456及人民幣404,715)		9,113,011	11,231,800	9,834,247
應付客戶備付金(包括截至2019年、2020年及2021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3,173,825、人民幣5,380,491及人民幣3,407,217)		4,382,803	6,743,256	4,181,337
應付所得稅(包括截至2019年、2020年及2021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206,334、人民幣146,119及人民幣37,308)		994,815	986,465	567,589
短期借款(包括截至2019年、2020年及2021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720,000、零及零)	13	720,000	–	260,000
租賃負債流動部分(包括截至2019年、2020年及2021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98,260、人民幣18,079及人民幣9,618)	10	2,222,745	2,625,979	2,752,795

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
短期融資債務(包括截至2019年、2020年及2021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2,291,723、人民幣1,432,375及人民幣194,200)	16	2,291,723	1,512,510	194,200
合同負債(包括截至2019年、2020年及2021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49,191、人民幣27,397及人民幣7,590)		593,373	734,157	1,101,929
預提費用及其他流動負債(包括截至2019年、2020年及2021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205,337、人民幣416,197及人民幣197,900)	15	3,002,841	2,950,078	3,451,197
流動負債總額		<u>27,797,675</u>	<u>33,633,346</u>	<u>28,936,137</u>
非流動負債：				
遞延稅項負債(包括截至2019年、2020年及2021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49,524、人民幣7,700及人民幣4,483)	19	22,446	17,289	22,920
租賃負債非流動部分(包括截至2019年、2020年及2021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101,727、人民幣25,475及人民幣3,416)	10	2,914,240	3,833,914	4,302,934
長期借款	13	4,890,030	-	-
長期融資債務(包括截至2019年、2020年及2021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7,500、人民幣15,000及零)	16	7,500	15,000	-
其他非流動負債		97,829	3,471	1,381
非流動負債總額		<u>7,932,045</u>	<u>3,869,674</u>	<u>4,327,235</u>
負債總額		<u>35,729,720</u>	<u>37,503,020</u>	<u>33,263,372</u>

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
承諾及或有事項	28			
夾層權益	22			
B系列可轉換可贖回優先股(面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外298,483,760股(贖回價值人民幣6,406,056)；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外)		6,406,056	—	—
C系列可轉換可贖回優先股(面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外470,568,175股(贖回價值人民幣12,118,251)；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外)		12,118,251	—	—
D系列可轉換可贖回優先股(面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權1,000,000,000股、已發行及流通在外430,835,530股(贖回價值人民幣11,831,223)；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外)		11,831,223	—	—
D+系列可轉換可贖回優先股(面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外310,879,155股(贖回價值人民幣10,017,365)；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外)		10,017,365	—	—
夾層權益總額		40,372,895	—	—

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
股東權益(虧絀)				
貝殼控股有限公司股東權益(虧絀)：				
普通股(面值0.00002美元；已授權25,000,000,000股普通股，包括23,614,698,720股A類普通股、885,301,280股B類普通股及500,000,000股待指定為上述各類股份，截至2019年、2020年及2021年12月31日已發行及流通在外A類普通股分別584,865,410股、2,666,966,855股及2,705,911,235股；截至2019年、2020年及2021年12月31日已發行及流通在外B類普通股885,301,280股)	21	202	482	489
資本公積		2,533,889	77,433,882	78,972,169
法定儲備		253,732	392,834	483,887
累計其他綜合收益(虧損)		63,308	(1,834,087)	(2,639,723)
累計虧絀		<u>(11,775,637)</u>	<u>(9,227,664)</u>	<u>(9,842,846)</u>
貝殼控股有限公司股東權益(虧絀)總額		(8,924,506)	66,765,447	66,973,976
非控股權益		<u>87,203</u>	<u>27,069</u>	<u>81,517</u>
股東權益(虧絀)總額		<u>(8,837,303)</u>	<u>66,792,516</u>	<u>67,055,493</u>
負債、夾層權益及股東權益(虧絀)總額		<u>67,265,312</u>	<u>104,295,536</u>	<u>100,318,865</u>

公司資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

		截至12月31日		
	附註	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
資產				
流動資產：				
現金及現金等價物		12,525,274	3,261,585	55,235
短期投資	4	–	3,903,368	81,906
應收關聯方款項		–	34,414	–
應收附屬公司及可變利益實體款項	29	69,763	2,618,824	1,997,867
預付款項、應收款項及其他資產		25,679	20,468	55,320
非流動資產：				
於附屬公司及可變利益實體的投資		16,630,877	57,035,601	62,289,064
長期投資淨額	11	–	–	2,527,253
無形資產淨額	9	2,075,420	–	–
其他非流動資產		145,806	–	–
資產總額		31,472,819	66,874,260	67,006,645
負債				
流動負債：				
預提費用及其他流動負債		24,430	108,813	32,669
負債總額		24,430	108,813	32,669
夾層權益				
	22			
B系列可轉換可贖回優先股		6,406,056	–	–
C系列可轉換可贖回優先股		12,118,251	–	–
D系列可轉換可贖回優先股		11,831,223	–	–
D+系列可轉換可贖回優先股		10,017,365	–	–
夾層權益總額		40,372,895	–	–
股東權益(虧絀)				
普通股	21	202	482	489
資本公積		2,533,889	77,433,882	78,972,169
累計其他綜合收益(虧損)		63,308	(1,834,087)	(2,639,723)
累計虧絀		(11,521,905)	(8,834,830)	(9,358,959)
股東權益(虧絀)總額		(8,924,506)	66,765,447	66,973,976
負債、夾層權益及股東權益(虧絀)總額		31,472,819	66,874,260	67,006,645

合併綜合收益(虧損)表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入：				
存量房業務		24,568,508	30,564,584	31,947,953
新房業務		20,273,860	37,937,886	46,472,378
新興業務及其他		1,172,538	1,978,508	2,332,108
淨收入總額	2.21	46,014,906	70,480,978	80,752,439
營業成本：				
外部分佣		(11,154,698)	(24,847,023)	(31,826,634)
內部佣金及薪酬		(19,444,127)	(23,324,145)	(26,306,569)
門店成本		(3,078,672)	(3,206,601)	(3,809,757)
其他		(1,069,365)	(2,243,352)	(2,990,064)
營業成本總額		(34,746,862)	(53,621,121)	(64,933,024)
毛利		11,268,044	16,859,857	15,819,415
運營費用：				
銷售和市場費用		(3,105,899)	(3,715,278)	(4,309,116)
一般及行政費用		(8,376,531)	(7,588,809)	(8,924,470)
研發費用		(1,571,154)	(2,477,911)	(3,193,988)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	8及9及12	—	(236,050)	(746,705)
運營費用總額		(13,053,584)	(14,018,048)	(17,174,279)
經營利潤(虧損)		(1,785,540)	2,841,809	(1,354,864)
利息收入淨額	18	230,339	163,600	354,567
以權益法核算的投資損益		11,382	(37,574)	36,606
投資公允價值變動淨額		(109,193)	369,124	564,804
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	11	—	(9,000)	(183,789)
匯兌收益(虧損)		(54,052)	3,506	20,988
其他收入淨額	17	431,300	1,055,654	1,702,414

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		(1,275,764)	4,387,119	1,140,726
所得稅費用	19	<u>(904,363)</u>	<u>(1,608,796)</u>	<u>(1,665,492)</u>
淨利潤(虧損)		(2,180,127)	2,778,323	(524,766)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)		<u>(3,419)</u>	<u>(731)</u>	<u>637</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)		(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
可轉換可贖回優先股贖回價值增值		(1,866,528)	(1,755,228)	–
對參股優先股的利潤分配		<u>–</u>	<u>(301,898)</u>	<u>–</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>(4,050,074)</u></u>	<u><u>720,466</u></u>	<u><u>(524,129)</u></u>
淨利潤(虧損)		(2,180,127)	2,778,323	(524,766)
其他綜合收益(虧損)				
外幣折算調整		63,442	(1,897,395)	(841,214)
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>35,578</u>
其他綜合收益(虧損)總額		<u>63,442</u>	<u>(1,897,395)</u>	<u>(805,636)</u>
綜合收益(虧損)總額		<u>(2,116,685)</u>	<u>880,928</u>	<u>(1,330,402)</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		<u>(3,419)</u>	<u>(731)</u>	<u>637</u>

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司的				
綜合收益(虧損)		(2,120,104)	880,197	(1,329,765)
可轉換可贖回優先股贖回價值增值		(1,866,528)	(1,755,228)	–
對參股優先股的利潤分配		–	(301,898)	–
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股				
股東的綜合虧損		<u>(3,986,632)</u>	<u>(1,176,929)</u>	<u>(1,329,765)</u>
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	26	1,378,235,522	2,226,264,859	3,549,121,628
– 稀釋	26	1,378,235,522	2,267,330,891	3,549,121,628
普通股每股淨收益(虧損)				
– 基本	26	(2.94)	0.32	(0.15)
– 稀釋	26	(2.94)	0.32	(0.15)
股份支付薪酬費用計入：				
營業成本		–	511,637	406,131
銷售和市場費用		–	77,574	110,446
一般及行政費用		2,955,590	1,131,335	595,732
研發費用		–	532,043	425,978

合併股東權益(虧絀)變動表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	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	收益	其他綜合 收益(虧損)	累計 虧絀	總計 人民幣	非控股權益 人民幣
於2019年1月1日的結餘	1,374,972,895	189	-	-	-	174,645	(134)	(7,988,936)	(7,814,236)	10,467	(7,803,769)
淨利潤(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(2,183,546)	(2,183,546)	3,419	(2,180,127)
行使購股權	95,193,795	13	-	-	-	-	-	-	13	-	13
股份支付薪酬	-	-	-	-	2,846,304	-	-	-	2,846,304	-	2,846,304
可轉換可贖回優先股贖回 價值增值(附註22)	-	-	-	-	(419,296)	-	-	(1,447,232)	(1,866,528)	-	(1,866,528)
購回普通股(附註21)	-	-	(8,806,005)	(184,675)	-	-	-	-	(184,675)	-	(184,675)
再發行庫存股(附註21)	-	-	8,806,005	184,675	70,372	-	-	-	255,047	-	255,047
購回視作已發行股份	-	-	-	-	-	-	-	(76,836)	(76,836)	-	(76,836)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	79,087	-	(79,087)	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	63,442	-	63,442	-	63,442
收購一家具有非控股權益的 附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124,807	124,807
收購非控股權益	-	-	-	-	36,509	-	-	-	36,509	(42,892)	(6,383)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,353)	(6,353)
派付予非控股權益 持有人的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,245)	(2,245)
於2019年12月31日的結餘	1,470,166,690	202	-	-	2,533,889	253,732	63,308	(11,775,637)	(8,924,506)	87,203	(8,837,303)

民凱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	收益(虧損) 人民幣	累計		非控股權益 人民幣	權益 (虧損)總額 人民幣
								其他綜合 收益(虧損) 人民幣	累計虧損 人民幣		
於2019年12月31日的結餘	1,470,166,690	202	-	-	2,533,889	253,732	63,308	(11,775,637)	(90,517)	87,203	(8,837,303)
會計準則變動(附註2.1(a))	-	-	-	-	-	-	-	(90,517)	-	-	(90,517)
於2020年1月1日的結餘	1,470,166,690	202	-	-	2,533,889	253,732	63,308	(11,866,154)	(90,517)	87,203	(8,927,820)
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,777,592	-	731	2,778,323
發行普通股	22,652,050	3	-	-	605,392	-	-	-	-	-	605,395
股份支付薪酬	-	-	-	-	2,252,589	-	-	-	-	-	2,252,589
可轉換可贖回優先股贖回 價值增值(附註22)	-	-	-	-	(1,755,228)	-	-	-	-	-	(1,755,228)
首次公開發售(「首次公開發售」) 時優先股自動轉換為普通股	1,510,766,620	210	-	-	42,127,913	-	-	-	-	-	42,128,123
首次公開發售時發行普通股， 扣除發行成本	365,700,000	51	-	-	16,345,771	-	-	-	-	-	16,345,822
後續公開發售時發行普通股， 扣除發行成本	122,130,000	16	-	-	15,284,267	-	-	-	-	-	15,284,283
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	139,102	-	(139,102)	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	(1,897,395)	-	-	-	(1,897,395)
收購非控股權益	-	-	-	-	39,289	-	-	-	-	(60,865)	(21,576)
於2020年12月31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

民凱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		收益		其他綜合		累計		權益		
	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
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	-	-	66,792,516	-	-	-
淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	(524,129)	(524,129)	(637)	(524,766)	-	-	(524,766)	-	-	-
行使購股權	57,076,970	7	-	-	-	-	-	-	7	-	7	-	-	7	-	-	-
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,538,287	-	-	-	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)	-	-	(841,214)	-	-	-
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售投資的未變現收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	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)	-	-	(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	-	-	67,055,493	-	-	-

合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
經營活動所得現金流量：			
淨利潤(虧損)	(2,180,127)	2,778,323	(524,766)
將淨利潤(虧損)調整為經營活動所得現金淨額：			
物業及設備折舊	561,995	552,798	879,729
無形資產攤銷	477,323	621,174	491,032
金融資產減值損失淨額	382,129	781,656	1,326,698
商譽、無形資產及其他長期資產的減值	–	236,050	746,705
權益法投資減值	–	26,650	2,914
貸款信用損失準備(撥回)	38,425	(26,650)	124,335
遞延稅項收益	(438,661)	(359,429)	(170,065)
以權益法核算的投資損益	(11,382)	10,924	(39,520)
長期投資的股息收入	8,000	38,616	76,619
投資公允價值變動	109,193	(369,124)	(564,804)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	–	9,000	183,789
出售一家附屬公司的虧損	15,368	–	–
短期投資收益	(104,893)	(174,839)	(487,724)
匯兌虧損(收益)	54,052	(3,506)	(20,988)
出售物業、設備及無形資產的虧損(收益)	7,448	(3,548)	467
股份支付薪酬費用	2,955,590	2,252,589	1,538,287
資產及負債變動：			
應收賬款	(5,040,865)	(5,835,383)	2,646,058
應收關聯方款項及預付關聯方款項	113,435	442,957	(106,993)
預付款項、應收款項及其他資產	(3,401,469)	559,094	1,450,492
使用權資產	(493,133)	(1,196,085)	(418,389)
其他非流動資產	192,566	108,724	(11,331)
應付賬款	2,719,717	2,302,917	(566,709)
應付關聯方款項	37,757	(9,404)	329,823
應付僱員薪酬及福利	727,231	2,118,789	(1,399,663)
應付客戶備付金	1,589,450	2,360,453	(2,561,919)
合同負債	289,559	140,784	367,772
租賃負債	431,398	1,322,908	588,714
預提費用及其他流動負債	379,564	767,172	80,442
應付所得稅	682,341	(8,350)	(418,876)
其他負債	10,615	(83,311)	52,993
經營活動所得現金淨額	112,626	9,361,949	3,595,122

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
投資活動所得現金流量：			
購買短期投資	(10,351,585)	(52,966,073)	(47,854,690)
短期投資到期	11,136,382	39,767,644	37,978,991
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(772,783)	(10,800)	(21,842)
出售一家附屬公司、物業、設備及長期資產所得款項	28,770	24,667	18,521
購買物業、設備及無形資產	(703,008)	(887,002)	(1,429,977)
發放貸款	(16,178,638)	(37,176,862)	(32,966,185)
收取貸款本金	14,792,984	35,384,443	36,279,018
購買持有至到期長期投資	–	–	(136,322)
購買可供出售債務投資	–	–	(8,544,633)
購買長期投資	(1,917,860)	(996,123)	(9,458,545)
可供出售債務投資的出售及到期	–	–	715,957
出售其他長期投資所得款項	800	790	542,043
貸款予關聯方	(584,576)	(29,953)	(28,100)
關聯方償還貸款	675,792	1,911,651	21,690
	<u>(3,873,722)</u>	<u>(14,977,618)</u>	<u>(24,884,074)</u>
投資活動所用現金淨額			
	<u>(3,873,722)</u>	<u>(14,977,618)</u>	<u>(24,884,074)</u>
融資活動所得現金流量：			
發行優先股所得款項	15,844,058	–	–
首次公開發售時發行普通股，扣除發行成本	–	16,345,822	–
後續公開發售時發行普通股，扣除發行成本	–	15,284,283	–
就附屬公司非控股權益支付現金	(6,383)	(51,474)	(870)
就強制性可贖回的非控股權益支付現金(附註15)	–	(193,983)	–
購回普通股	(207,145)	–	–
行使購股權時發行普通股所得款項	–	–	7
再發行庫存股所得款項	232,885	–	–
購回視作已發行股份	(140,074)	–	–
短期借款所得款項	3,333,343	250,000	260,000
償還短期借款	(2,823,343)	(970,000)	–
長期借款所得款項	4,880,423	42,040	–
償還長期借款	–	(4,528,725)	–
融資債務所得款項	3,950,227	3,260,988	507,543
償還融資債務	(2,582,213)	(4,032,701)	(1,840,853)

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
優先股股東就重組再次注資(附註1)	9,892,606	-	-
為促成重組對優先股股東調回資本(附註1)	(6,931,136)	-	-
購回優先股	(2,414,607)	-	-
派付予附屬公司非控股股東的股息	(2,245)	-	-
融資活動所得(所用)現金淨額	23,026,396	25,406,250	(1,074,173)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(94,922)	(2,183,682)	(442,141)
現金及現金等價物以及 受限資金的增加(減少)淨額	<u>19,170,378</u>	<u>17,606,899</u>	<u>(22,805,266)</u>
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	9,115,649	24,319,332	40,969,979
年初受限資金	3,516,594	7,380,341	8,567,496
年初非流動受限資金	127,955	230,903	-
總計	<u>12,760,198</u>	<u>31,930,576</u>	<u>49,537,475</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	24,319,332	40,969,979	20,446,104
年末受限資金	7,380,341	8,567,496	6,286,105
年末非流動受限資金	230,903	-	-
總計	<u>31,930,576</u>	<u>49,537,475</u>	<u>26,732,209</u>

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
補充披露：			
所得稅支付現金	(660,683)	(2,076,115)	(2,295,576)
利息支付現金	(236,827)	(194,752)	(4,671)
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	1,866,528	1,755,228	—
長期投資預付款項	40,000	—	—
有關添置物業及設備的應付賬款變動	48,230	(139,100)	20,142
購買非控股權益發行普通股(附註15)	—	605,395	—

II 歷史財務資料附註

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（「貴公司」）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。貴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「貴集團」），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2021年12月31日，貴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	貴集團應佔權益			主要業務及運營地點	法定審計師	
			2019年	2020年	2021年		2019年	2020年
主要附屬公司								
Beike Group (Cayman) Limited	開曼群島， 2018年8月6日	6,000,010,000美元	100%	100%	100%	於開曼群島從事投資控股	不適用	不適用
Beike Group (BVI) Limited	英屬維爾京群島， 2018年7月12日	10,000美元	100%	100%	100%	於英屬維爾京群島從事 投資控股	不適用	不適用
香港享住國際有限公司	香港， 2016年12月16日	1,000,000港元	100%	100%	100%	於香港從事投資控股	不適用	不適用
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%	100%	100%	於中國從事投資控股	立信大華會計師事 務所(「立信大 華」)	立信大華
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%	100%	100%	於中國從事投資控股	不適用	不適用
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%	100%	100%	於中國從事投資控股	不適用	不適用
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%	100%	100%	於中國從事投資控股	立信大華	立信大華
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%	100%	100%	於中國從事經紀服務	立信大華	立信大華
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%	100%	100%	於中國從事經紀服務	立信大華	立信大華
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%	100%	100%	於中國從事研發	立信大華	立信大華
貝殼技術有限公司	中國， 2017年6月28日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	於中國從事研發	立信大華	立信大華
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」)	中國， 2001年9月30日	人民幣 13,558,000元	100%	100%	100%	於中國從事移動應用程序 開發及運營	立信大華	立信大華
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%	100%	100%	於中國持有獲許可金融 業務公司	不適用	不適用
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%	100%	100%	於中國從事移動應用程序 及網頁開發及運營	立信大華	立信大華
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 1,000,000,000元	100%	100%	100%	於中國從事融資擔保	北京東審鼎立國際 會計師事務所 有限責任公司	北京東審鼎立國際 會計師事務所 有限責任公司
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%	100%	100%	於中國從事第三方支付	立信大華	立信大華

- (1) 就不適用者而言，若干公司於截至2019年及2020年12月31日止年度並無發佈經審計財務報表，原因為根據彼等各自註冊成立地點的法定要求，彼等毋須發佈經審計財務報表。除北京理房通支付科技有限公司（其法定審計師為立信大華）外，並無為該等公司刊發截至2021年12月31日止年度的經審計財務報表。
- (2) 英文版本中附屬公司及可變利益實體的英文名稱是貴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) 貴集團的歷史及重組

貴集團於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」暨貴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，貴集團重組宜居泰和（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，貴集團註冊成立天津小屋，以從事增值電信服務相關業務。創始人為貴集團的最終控制方，因為彼在貴集團的歷史上一直持有貴集團的大多數投票權。

隨著貴集團貝殼平台的推出，貴公司於2018年7月在開曼群島註冊成立為貴集團的控股公司，以促進離岸融資。2018年7月至12月，貴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，該等公司均為貴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貴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」），貴公司通過合約安排獲得了對北京鏈家、宜居泰和及天津小屋的控制權。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貴公司普通股、B及C系列可轉換可贖回優先股（如適用）。為進行重組，貴集團於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年重新離岸注入貴集團。

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，貴公司進行1拆5股份拆分，此後貴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，根據貴公司現有股份獎勵計劃預留作發行的股份數目及根據貴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。

貴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。

(c) 重組編製基準

於重組過程中，貴集團各股東的股權百分比及權利與緊接重組前及緊隨重組後於北京鏈家、宜居泰和及於貴公司的大致相同。因此，重組入賬列作一項共同控制交易，因為創始人於重組之前及重組之後對貴集團擁有控制權。

重組交易並無導致財務報表的編製基準發生任何變動。資產及負債乃按歷史賬面值列賬。財務報表按假設貴集團的公司架構自貴集團成立以來一直存在編製。

(d) 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，貴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貴集團若干管理層成員及與貴集團有關聯的若干其他個人及實體（「登記股東」）持有。貴集團通過與該等中國本土公司及其各自登記股東訂立一系列合約安排取得對該等中國本土公司的控制權。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貴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貴集團的可變利益實體，其中貴集團為最終主要受益人。因此，貴集團將該等中國本土公司及其附屬公司的財務業績於貴集團的合併財務報表合併入賬。

以下為貴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：

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。

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。

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，貴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。

ii) 與可變利益實體架構有關的風險

貴集團部分業務乃透過貴集團的可變利益實體進行，其中貴公司為最終主要受益人。貴公司認為(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。由於貴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，因此不確定貴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，貴集團使用與可變利益實體訂立的合約安排的能力以及貴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，倘貴集團的公司架構及與可變利益實體訂立的合約安排（貴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，貴集團的相關中國監管機構可能會：

- 吊銷或拒絕授予或重續貴集團的業務及營業執照；
- 限制或禁止貴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、沒收收入或貴集團難以或無法遵守的其他要求；
- 要求貴集團變更、終止或限制其營運；
- 限制或禁止貴集團為其營運融資的能力；及
- 對貴集團採取其他可能會損害貴集團業務的監管或強制執行行動。

實施任何該等處罰均可能對貴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貴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，貴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，貴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貴集團相同的立場。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，則可能限制貴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，貴公司(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，貴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、資產及負債於貴公司的合併財務報表合併入賬。因此，貴公司認為，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2019年、2020年及2021年12月31日為數約人民幣19億元、人民幣25億元及人民幣28億元的註冊資本，以及截至2019年、2020年及2021年12月31日為數約人民幣61.2百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣74.0百萬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貴公司的一般信貸並無追索權。目前並無會要求貴公司向可變利益實體提供額外財務支持的合約安排。由於貴集團正通過可變利益實體於中國開展若干業務，日後貴集團或會酌情提供額外財務支持，這可能使貴集團蒙受損失。

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，乃計入貴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2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況以及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的經營業績。

可變利益實體的財務資料概要

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
現金及現金等價物	3,569,728	1,082,388	2,465,384
受限資金	3,792,659	6,061,240	5,417,243
短期投資	1,821,946	1,065,752	324,804
短期貸款淨額	2,125,621	953,840	640,419
應收賬款淨額	78,480	92,123	25,186
應收關聯方款項及預付關聯方款項	664,078	533,988	336,223
應收關聯方貸款	1,924,500	20,000	20,000
預付款項、應收款項及其他資產	718,610	357,927	261,543
應收貴集團非可變利益實體附屬公司款項	18,089,207	2,603,884	2,805,071
流動資產總額	32,784,829	12,771,142	12,295,873
物業及設備淨額	163,450	103,914	93,031
使用權資產	219,632	45,609	13,522
長期貸款淨額	265,868	218,018	10,039
長期投資淨額	306,874	106,742	361,375
無形資產淨額	58,262	48,452	40,754
商譽	7,522	7,522	7,522
非流動受限資金	131,574	-	-
其他非流動資產	8,045	183,914	85,224
非流動資產總額	1,161,227	714,171	611,467
資產總額	33,946,056	13,485,313	12,907,340
應付賬款	120,892	139,103	61,836
應付關聯方款項	104,957	1,537	142,723
應付僱員薪酬及福利	1,587,750	358,456	404,715
應付客戶備付金	3,173,825	5,380,491	3,407,217
應付所得稅	206,334	146,119	37,308
短期借款	720,000	-	-
租賃負債流動部分	98,260	18,079	9,618
短期融資債務	2,291,723	1,432,375	194,200
合同負債	49,191	27,397	7,590
預提費用及其他流動負債	205,337	416,197	197,900
應付貴集團非可變利益實體附屬公司款項	20,487,070	1,844,518	4,816,025
流動負債總額	29,045,339	9,764,272	9,279,132
遞延稅項負債	49,524	7,700	4,483
租賃負債非流動部分	101,727	25,475	3,416
長期融資債務	7,500	15,000	-
非流動負債總額	158,751	48,175	7,899
負債總額	29,204,090	9,812,447	9,287,031

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
第三方淨收入總額	5,195,298	1,020,299	946,883
貴集團非可變利益實體附屬公司淨收入總額	1,598,553	187,299	184,717
淨收入總額	6,793,851	1,207,598	1,131,600
淨利潤(虧損)	(187,538)	614,223	(52,557)
經營活動所得(所用)現金淨額	6,701,805	(2,192,335)	(1,604,900)
投資活動所得(所用)現金淨額	(698,934)	3,413,849	3,784,129
融資活動所用現金淨額	(7,442,072)	(1,571,848)	(1,440,230)
現金、現金等價物及受限資金增加(減少)淨額	(1,439,201)	(350,334)	738,999

(e) COVID-19的影響

COVID-19疫情已經對貴集團業務的許多方面造成不利影響。作為中國在全國範圍內遏制新型冠狀病毒傳播的措施，平台上的許多經紀門店以及交易支持中心於2020年初暫時關閉，親自到訪經紀門店及物業的消費者數量明顯減少。初步爆發COVID-19後，中國多個地區不時出現部分COVID-19感染病例，故不同程度的臨時限制予以恢復以遏制感染，如暫時關閉受感染社區內的門店，這可能對該等地區的營運產生不利影響。COVID-19疫情在世界大部分國家全球蔓延也可能導致全球經濟不景氣，其對貴集團經營業績的影響程度將取決於COVID-19疫情的未來發展，有關發展高度不確定且難以預測。

貴集團已評估多項會計估計及其他事項，包括金融資產的信用損失、商譽及其他長期資產、長期投資、股份支付薪酬、遞延稅項資產的估值準備及收入確認。根據評估，儘管COVID-19疫情對貴集團2020年第一季度業務產生不利影響，但考慮到自2020年第二季度以來其業務活動已恢復，貴集團斷定COVID-19不會對貴集團的長期預測產生重大影響，故貴集團並無因COVID-19的影響而識別與其商譽及其他長期資產有關的任何減值。然而，該等干擾的持續時間及有無可能對貴集團業務產生其他不利影響仍不確定，故貴集團將應COVID-19疫情影響的演變而繼續監察潛在信用風險。

作為中國政府大力減輕受COVID-19影響的企業負擔的一部分，人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局暫時減免自2020年2月起對法定的僱員福利計劃義務。截至2020年12月31日止年度，貴集團確認上述扶持計劃相關政府補助約人民幣916.6百萬元，減少了合併綜合收益(虧損)表中的僱員福利開支。截至2021年12月31日止年度並無此類計劃。此類政府扶持計劃未來是否會繼續尚不確定。

2. 重大會計政策

2.1 (a) 新採納會計公告的影響

於2016年，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2016-13，「金融工具－信用損失(專題326號)」，利用稱為現時預期信用損失(「現時預期信用損失」)方法的預期損失方法取代現有的已產生損失方法。貴公司以經修訂追溯方式就按攤餘成本計量的全部金融資產及擔保安排下的負債採用專題326號。於2020年1月1日後開始的報告期間的業績乃按照專題326號呈列，過往期間的賬目則繼續按照過往適用的公認會計準則呈報。截至2020年1月1日，貴公司就採納專題326號的累計影響錄得留存收益(扣除稅項)減少人民幣91百萬元。貴公司每季度評估面臨信用損失的全部金融資產，並設立反映預期將收回款項淨額的儲備。信用損失儲備乃按照對過往收款活動、應收款項性質、當前業務環境及可能影響客戶付款能力的預測進行評估。

於2019年12月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2019-12，「簡化所得稅的會計處理」，以移除專題740號一般原則下的個別例外情況，並簡化所得稅的會計處理。該項準則於2020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。貴公司按前瞻基準採納自2021年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對貴公司的合併財務報表產生重大影響。

於2020年1月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2020-01，「投資－股本證券(專題321號)、投資－權益法及合資企業(專題323號)以及衍生工具及對沖(專題815號)：澄清專題321號、專題323號及專題815號之間的相互作用」，澄清專題321號下的權益投資的會計處理、專題323號中按權益會計法入賬的投資及專題815號下若干遠期合約及已購入期權的會計處理的相互作用。該項準則於2020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。貴公司按前瞻基準採納自2021年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對貴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所界定的小型申報公司的實體)生效，並可提早採納，但不得早於2020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)。董事會亦明確指出，實體應截至其年度財政年度開始採納該指引，不得於中報期間採納該指引。貴公司預期採納此項更新不會對其合併財務報表及隨附披露產生任何重大影響。

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。貴公司目前正評估此項會計準則更新對其合併財務報表的影響。

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。貴公司預期採納此項更新不會對其合併財務報表及隨附披露產生任何重大影響。

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。貴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。

2.3 合併原則

合併財務報表包括貴公司、其附屬公司、貴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。

附屬公司為貴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，貴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，並因此貴公司或其附屬公司為該實體的主要受益人的實體。

貴公司、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原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貴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)物業及設備以及無形資產的可使用年期，(vi)短期及長期投資以及衍生工具的公允價值，(vii)普通股及可轉換可贖回優先股的公允價值，(viii)僱員福利相關負債及(ix)所得稅撥備及遞延稅項資產估值撥備。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。

2.5 外幣及外幣換算

貴集團的報告貨幣為人民幣（「人民幣」）。貴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」），但貴集團中國實體的記賬本位幣為人民幣。貴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）。

貴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，貴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。

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。

貴集團使用市場報價（如有）釐定資產或負債的公允價值。如沒有市場報價，貴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 受限資金及非流動受限資金

提取或使用在法律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。

貴集團的受限資金根據受限制期間持續時間分類為流動及非流動部分，並主要包括1) 通過貴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) 就貴集團的銀行貸款質押予商業銀行的現金；3) 貴集團擔保及金融服務的保證金；及4) 遠期外匯合約的保證金。

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鈎的金融工具。就分類為股本的證券而言，根據ASC 825-「金融工具」，貴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。

貴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。貴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（包括購買時點產生議價或折讓的攤銷）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，就此貴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。貴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貴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2019年、2020年及2021年12月31日，貴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。

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證券，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。於2020年1月1日前，貴集團保留呆賬準備，為不可收回的應收款項作撥備。呆賬準備的計提基於貴集團對多項因素（包括過往經驗、應收賬款結餘的賬齡、現行經濟狀況及可能影響客戶支付能力的其他因素）的評估而估計。自2020年1月1日起，貴集團採用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征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撤銷。

2.11 貸款

貴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。貴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。

合併信託的貸款

貴集團已與合併信託（「信託」）訂立安排，據此，貴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，並由貴集團及／或其他第三方投資者出資，以向信託受益人提供回報。貴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」，信託被視為貴集團的合併可變利益實體。

因此，合併信託撥付的貸款錄作貴集團的貸款。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

貴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。由於貴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

於2020年1月1日採納ASU 2016-13前，信用損失準備反映貴集團估計可能產生的虧損。貴集團主要根據各自相關貸款的拖欠水平及過往核銷(如適用)，按匯集基準在借款人各自信用風險水平中使用已建立的系統化程序評估各自貸款組合的信譽及可收回性。在將借款人劃分為不同的信用風險水平時，考慮了借款人的地理位置、教育背景、收入水平、未償還外部借款以及外部信貸參考等因素。於考慮上述因素時，貴集團確定，在各信用風險水平下，面臨信用損失的各自貸款組合為同質，具有相似的信貸特征。信用損失準備及相應應收款項於釐定為不可收回時撇銷，原因為根據歷史數據在此之前仍有很大一部分拖欠結餘已收回。

自2020年1月1日起，貴集團採納ASU 2016-13並估計信用損失準備，以反映貴集團的估計預期損失。貴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貴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。貴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。

貴集團每季度評估撥備是否充足時，會考慮可得資料。貴集團認為該等估計(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。當貸款逾期達1天時，其按不計息狀態發放，貴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，貴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，貴集團不會恢復利息的計提。

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。貴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。該等財務風險由貴集團作為其風險管理項目的組成部分進行監控及管理。貴集團並無以投機或交易為目的持有衍生工具。貴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。

2.13 物業及設備淨額

物業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）表中的其他收入淨額確認。

2.14 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，貴集團考慮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。

2.15 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，當有事件發生或情況發生變動表明資產可能減值時，則於年度測試之間再次測試。貴集團已於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，貴集團考慮主要因素，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，如果貴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。

2.16 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」，貴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征的投資。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，貴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。

根據權益法，貴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）。貴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）表中確認貴集團應佔的各權益被投資方的淨損益份額。除非貴集團已替權益被投資方承擔義務或作出支付或擔保，或貴集團持有該權益被投資方其他投資，否則當貴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。

貴集團持續複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。貴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，貴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

自2017年1月1日起，貴集團提前採納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，貴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，貴集團不會對該等證券是否減值進行評估。

就期限在一年以上的可換股票據及應收貸款的投資而言，貴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，貴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。貴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(貴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」)。

貴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，貴集團選擇根據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。就貴集團選擇使用替代計量法的該等權益投資而言，貴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，貴集團則根據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，則貴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。

(iv) 長期持有至到期投資

長期持有至到期投資包括私營公司發行的期限在一年以上且貴集團有明確意圖和能力持有該等證券至到期的債務工具，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。貴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貴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2019年、2020年及2021年12月31日，貴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。

(v) 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。

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。貴集團於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)。倘貴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，並相應撤減證券的攤餘成本。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。

2.17 租賃

貴集團主要自業主租賃經紀銷售門店(包括交易服務中心)、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。自2019年1月1日起，貴集團採用美國財務會計準則委員會(「美國財務會計準則委員會」)發佈的會計準則更新(「ASU」)2016-02「租賃(專題842號)」(「ASC 842」)以及於2018年發佈的數項額外澄清ASU(統稱「新租賃準則」)，採用經修正追溯過渡方法，累計影響於其截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至該等日期止年度的經審計合併財務報表中呈列的最早可比期初確認。新租賃準則要求租賃資產租期超12個月的實體於其資產負債表確認由該等租賃產生的使用權(「使用權」)資產及租賃負債。此項新租賃準則亦要求新定性及定量披露，以助投資者及其他財務報表使用者更好地理解自租賃產生的現金流量的金額、時間及不確定性。作為採用新租賃準則的一部分，貴集團選擇一套實務簡便方法，其允許貴集團無須重新評估(i)包含租賃的任何現有安排，(ii)任何現有租賃的租賃分類及(iii)任何現有租賃的初始直接成本。貴集團亦選擇實務簡便方法，允許事後釐定於採用日期存續的租賃的租期。貴集團選擇在實務簡便方法允許的情況下不評估現有或已屆滿土地地役權是否包含租賃。

採用ASC 842導致自採用之日起確認使用權資產人民幣4,812百萬元、流動經營租賃負債人民幣1,732百萬元及非流動經營租賃負債人民幣2,726百萬元。對留存收益並無累計影響。

銷售門店及辦公室租賃合約一般為固定期限，介乎數月至5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。當貴集團合理確定將行使延長或終止租賃的選擇權時，貴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，以及貴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。

貴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。

貴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額外服務消費的額外付款。就具有基於額外服務消費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，因為不太可能額外消費。租賃付款的租賃開支於租期內按直線法確認。

根據租賃，承租人須確認使用權資產及租賃負債。使用權資產指貴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。租賃負債指貴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。由於貴集團大多數租賃暗含的利率無法輕易釐定，因而貴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。增量借款利率是貴集團基於對自身借款信用評級和貴集團借款可能產生的利息而確定的假定利率。有關利息為貴集團在類似經濟環境下，在租期以抵押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。

2.18 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，除非貴集團有權於報告日後至少12個月內無條件延遲清償債務。

2.19 融資債務

融資債務是指從第三方投資者收取的所得款項減向該等合併信託投資者支付的金額。累計應付利息按融資債務的實際利率計算。融資成本主要包括貴集團就用於撥付其貸款的融資債務支付的利息費用。

2.20 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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，向貴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79.1百萬元、人民幣139.1百萬元及人民幣91.1百萬元。於任何呈列期間並無向其他儲備金作出撥款。

2.21 收入確認

貴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貴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，該金額反映了貴集團預期有權獲取該等商品或服務的對價。

存量房業務

貴集團自存量房業務產生收入，主要通過貴集團的鏈家品牌（貴集團作為主經紀人）完成銷售或租賃交易而自消費者賺取佣金，或自與貴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。

當貴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貴集團合作完成房產交易的其他經紀公司分配佣金時，貴集團被視作主經紀人，原因為貴集團有權釐定服務價格並界定服務履約義務，貴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，貴集團對履行經紀服務負全部責任。因此，貴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。

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貴集團完成房產交易的合作服務給我們分配佣金時，貴集團被視作向主經紀人提供服務的參與經紀人，原因為貴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，貴集團將來自該等經紀服務合約的佣金按淨額基準入賬。

就貴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，貴集團將佣金確認為收入。

貴集團亦通過(i)自貝殼平台上的房產經紀公司按使用貴集團的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)自經紀公司按通過貴集團的加盟品牌(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(如通過貴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貴集團取得收款權時，貴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，貴集團於提供服務時將其確認為收入。

新房業務

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。

貴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。貴集團被視為與開發商簽署的經紀服務合同的主經紀人，原因為貴集團有權釐定服務價格及界定服務履約義務，貴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，貴集團對履行經紀服務負全部責任。因此，貴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。

新興業務及其他

貴集團自金融服務及家裝家居服務等新興業務及其他產生收入。新興業務及其他的服務費一般於提供服務時確認為收入。

實務簡便方法

貴集團已採用以下ASC 606許可的實務簡便方法：

- (i) 當貴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。
- (ii) 當預計攤銷期間為一年或更短時，貴集團將取得合約的成本列為開支。

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。貴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。

貴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。當貴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。截至2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無任何資本化合同成本。

倘貴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、新房業務和新興業務及其他有關。貴集團預計於未來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。貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日的合同負債於下表列示。

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
合同負債：			
存量房業務	136,498	238,588	209,691
新房業務	334,429	299,726	707,163
新興業務及其他	122,446	195,843	185,075
總計	593,373	734,157	1,101,929

2.22 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2019年、2020年及2021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1,287.5百萬元、人民幣1,974.4百萬元及人民幣2,038.4百萬元。

2.23 股份支付薪酬

貴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。

貴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。普通股的公允價值使用收益法/現金流折現法評估，鑒於與獎勵相關的股份並未於授予時進行公開交易，其因缺乏市場流通性而折讓。

根據ASU 2016-09，貴集團已選擇於沒收發生時將其入賬。

2.24 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。

貴集團根據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，貴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

貴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。貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團並無任何與稅務狀況有關的重大利益或罰款。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

2.25 僱員福利

貴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。中國勞動法規要求貴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，貴集團對該等福利並無法律義務。

過去，根據中國的法律法規，貴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，貴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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日，有關撥備增加及撥回的淨影響為僱員福利開支分別增加／(減少)(人民幣174.2百萬元)、(人民幣257.8百萬元)及人民幣805.0百萬元。目前，貴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2019年、2020年及2021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20.4億元、人民幣12.9億元及人民幣34.4億元。

2.26 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、研發職能所用物業及設備折舊，以及研發職能產生的帶寬及服務器相關成本。貴集團於產生時支銷全部研發費用。

2.27 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)(計及可轉換可贖回優先股贖回價值增值)除以期內採用兩類法計算的流通在外普通股的加權平均數計算。根據兩類法，淨利潤根據其參與權在普通股與其他參與證券之間分配，令參與證券持有人能夠按每股一比一的基準與普通股持有人一起參與所有已宣派股息，猶如期內所有未分配利潤已獲分配。

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股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。

2.28 綜合收益(虧損)

綜合收益(虧損)界定為包括貴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變現收益(虧損)(扣除重新分類)。

2.29 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。

2.30 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。

貴集團經營三個經營分部：(i)存量房業務；(ii)新房業務；(iii)新興業務及其他，分部資料載於附註25。

2.31 承諾及或有事項

在日常業務過程中，貴集團面臨或有事項，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。

2.32 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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團於合併綜合收益(虧損)表內的其他收入淨額項下分別確認政府補助約人民幣345百萬元、人民幣876百萬元及人民幣1,060百萬元。

2.33 企業合併及非控股權益

貴集團根據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、貴集團產生的負債及貴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)，貴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。

對於分階段進行的企業合併，貴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。

2.34 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2019年、2020年及2021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貴集團淨收入總額或採購總額的10%以上。

信用風險集中度

可能使貴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2019年、2020年及2021年12月31日，貴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。由於貴集團的存款總額遠高於賠償限額，因此該《存款保險條例》無法有效為貴集團賬戶提供全面保護。然而，貴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，貴集團認為持有貴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貴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貴集團對其借款人進行信貸評估及貴集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2019年、2020年及2021年12月31日，只有一名客戶為數人民幣3,184百萬元、人民幣3,261百萬元及人民幣1,266百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

截至2020年及2021年12月31日，應收賬款的預期信用損失率分別為7.84%及18.75%。截至2020年及2021年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為2.98%及15.61%。截至2020年及2021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5.47%及17.39%。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。應收賬款及其他應收款項的預期信用損失率上升主要是由於2021年房地產開發商的信用風險提高。貸款的預期信用損失率上升主要是由於2021年商品房按揭政策收緊導致拖欠比例上升。

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2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團以人民幣計值且受該等政府管制限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149億元、人民幣239億元及人民幣373億元。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。貴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2021年12月31日止年度，人民幣兌美元升值為約2.3%。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。

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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
現金及現金等價物：			
現金	22,991,101	36,667,669	19,853,352
現金等價物	1,328,231	4,302,310	592,752
受限資金：			
流動	7,380,341	8,567,496	6,286,105
非流動	230,903	—	—
現金、現金等價物及受限資金總額	<u>31,930,576</u>	<u>49,537,475</u>	<u>26,732,209</u>

- (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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，現金等價物的加權平均利率分別為2.21%、0.97%及0.82%。
- (ii) 貴集團根據受限期時間將受限資金劃分為流動及非流動部分，主要包括：1)通過貴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)因貴集團的銀行貸款而向商業銀行抵押的現金；3)貴集團擔保及融資服務的保證金；4)遠期外匯合約的保證金。每種受限資金的比例截至2019年12月31日分別為61.69%、29.61%、8.11%及0.59%；截至2020年12月31日分別為91.68%、0%、8.32%及0%；截至2021年12月31日分別為90.91%、0%、9.09%及0%。

4. 短期投資

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
短期投資：			
銀行定期存款	1,225	134,736	9,938,676
理財產品	1,843,370	15,553,585	19,463,985
總計	<u>1,844,595</u>	<u>15,688,321</u>	<u>29,402,661</u>

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。

貴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。就商業銀行發行的浮動利率投資而言，貴集團使用替代定價來源及利用市場可觀察輸入數據的模型以估計公允價值，同時貴集團將使用該等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，其公允價值根據預期現金流量釐定並使用不可觀察預期回報折現，貴集團將使用該等輸入數據的估值方法歸類為第3層級。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，理財產品的加權平均利率分別為3.51%、3.83%及3.48%。貴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。截至2020年及2021年12月31日，貴公司所持短期投資為理財產品。

5. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
流動：			
供貨商墊款	254,534	474,629	388,319
支付予房地產開發商按金(i)	3,311,371	2,124,204	558,286
預付租金及其他按金	439,775	771,010	748,516
員工墊款	247,353	215,007	104,615
應收託管賬戶款項	18,982	15,029	10,672
應收利息	93,950	37,227	39,156
可抵扣進項增值稅	608,958	655,016	762,927
預付所得稅	–	108,989	138,716
其他	318,073	276,267	378,743
總計	<u>5,292,996</u>	<u>4,677,378</u>	<u>3,129,950</u>
非流動：			
廣告資源預付款項	145,806	–	–
遞延稅項資產(附註19)	520,292	884,435	1,060,131
其他	59,452	109,959	121,290
總計	<u>725,550</u>	<u>994,394</u>	<u>1,181,421</u>

(i) 支付予房地產開發商按金

支付予房地產開發商按金指貴集團就新房業務合約向開發商支付的誠意金。

6. 應收賬款淨額

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
新房業務	7,838,045	13,546,605	11,026,647
存量房業務	604,191	699,673	365,961
新興業務及其他	111,945	59,499	83,615
應收賬款	8,554,181	14,305,777	11,476,223
信用損失準備	(460,962)	(1,122,218)	(2,151,271)
應收賬款淨額	<u>8,093,219</u>	<u>13,183,559</u>	<u>9,324,952</u>

信用損失準備變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
年初結餘	(207,245)	(460,962)	(1,122,218)
添置	(328,868)	(745,043)	(1,216,517)
核銷	75,151	83,787	187,464
年末結餘	<u>(460,962)</u>	<u>(1,122,218)</u>	<u>(2,151,271)</u>

貴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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
– 最多3個月	4,899,043	8,400,317	5,945,790
– 3個月至1年	3,311,112	4,939,347	4,124,218
– 1年以上	344,026	966,113	1,406,215
應收賬款	8,554,181	14,305,777	11,476,223
減：信用損失準備	(460,962)	(1,122,218)	(2,151,271)
應收賬款淨額	<u>8,093,219</u>	<u>13,183,559</u>	<u>9,324,952</u>

7. 貸款淨額

截至2019年、2020年及2021年12月31日，貸款淨額包括下列各項：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
短期：			
合併信託貸款	1,915,721	3,817,057	526,411
小額貸款平台貸款	302,123	228,489	307,599
短期貸款總額	2,217,844	4,045,546	834,010
信用損失準備	(92,223)	(113,905)	(131,558)
短期貸款淨額總額	<u>2,125,621</u>	<u>3,931,641</u>	<u>702,452</u>
長期：			
合併信託貸款	28,565	1,541	10,243
小額貸款平台貸款	238,150	229,891	–
長期貸款總額	266,715	231,432	10,243
信用損失準備	(847)	(13,414)	(204)
長期貸款淨額總額	<u>265,868</u>	<u>218,018</u>	<u>10,039</u>

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2019年、2020年及2021年12月31日按到期日劃分的貸款結餘：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
到期月數			
0至12	2,217,844	4,045,546	834,010
13至24	102,274	225,853	10,243
25至36	164,441	5,579	–
貸款總額	<u>2,484,559</u>	<u>4,276,978</u>	<u>844,253</u>

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貴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，其中許多並非貴集團所能控制。主要由於2021年監管收緊導致房地產行業存在不確定性，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2020年12月31日的2.98%上升至2021年12月31日的15.61%，主要是由於2021年商品房按揭政策收緊導致拖欠比例上升。

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
採納ASC 326前的年初結餘	–	(93,070)	–
採納ASC 326的影響	–	(60,899)	–
年初結餘	(54,645)	(153,969)	(127,319)
(計提)撥回	(38,425)	26,650	(124,335)
核銷	–	–	119,892
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>119,892</u>
年末結餘	<u>(93,070)</u>	<u>(127,319)</u>	<u>(131,762)</u>

貴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2021年12月31日，該類別的平均損失率為17.31%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2021年12月31日，該類別的平均損失率為7.88%。

拖欠：

根據逾期天數，貴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2019年、2020年及2021年12月31日，拖欠率分別為7.62%、4.89%及24.2%。

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。

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	34,825	17,797	9,386	10,355	114,322	186,685	1,882,360	2,069,045
非房產交易相關業務	51	10	2	106	2,381	2,550	412,964	415,514
2019年12月31日	34,876	17,807	9,388	10,461	116,703	189,235	2,295,324	2,484,559
房產交易相關業務								
2017年	-	-	-	-	6,652	6,652	-	6,652
2018年	-	-	-	-	80,917	80,917	-	80,917
2019年	-	-	-	-	42,822	42,822	-	42,822
2020年	41,807	9,006	1,965	11,521	2,905	67,204	3,748,624	3,815,828
小計	41,807	9,006	1,965	11,521	133,296	197,595	3,748,624	3,946,219
非房產交易相關業務								
2017年	168	313	-	-	-	481	-	481
2018年	9	-	-	63	337	409	17,399	17,808
2019年	612	1,025	794	2,862	2,490	7,783	119,070	126,853
2020年	769	263	178	1,235	325	2,770	182,847	185,617
小計	1,558	1,601	972	4,160	3,152	11,443	319,316	330,759
2020年12月31日	43,365	10,607	2,937	15,681	136,448	209,038	4,067,940	4,276,978
房產交易相關業務								
2017年	-	-	-	-	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	-	-	-	-	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

8. 物業及設備淨額

	2019年 人民幣	截至12月31日	
		2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
辦公樓	424,508	419,797	426,947
汽車	29,199	23,010	20,360
計算機設備	716,833	901,894	1,071,326
傢具及辦公設備	313,915	355,748	421,157
租賃物業裝修	1,687,359	1,644,576	2,315,577
在建工程	122,343	173,957	143,360
總計	3,294,157	3,518,982	4,398,727
減：累計折舊	(2,159,929)	(2,046,522)	(2,412,683)
減：累計減值	—	—	(14,337)
賬面淨值	1,134,228	1,472,460	1,971,707

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，確認的折舊費用分別為人民幣562.0百萬元、人民幣552.8百萬元及人民幣879.7百萬元。

9. 無形資產淨額

	2019年 人民幣	截至12月31日	
		2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
軟件	157,041	159,879	119,328
商標及域名	161,417	139,521	144,262
客戶關係	35,642	6,820	4,080
不競爭協議	122,480	2,950	1,300
廣告資源	2,441,670	2,283,715	2,231,495
牌照	340,413	340,413	349,912
總計	3,258,663	2,933,298	2,850,377
減：累計攤銷	(644,931)	(1,023,964)	(1,452,824)
減：累計減值	(53,290)	(266,683)	(256,280)
賬面淨值	2,560,442	1,642,651	1,141,273

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度確認的攤銷費用分別為人民幣477.3百萬元、人民幣621.2百萬元及人民幣491.0百萬元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度確認的無形資產減值費用分別為零、人民幣213.4百萬元及零。

於2019年12月31日，已減值無形資產包括2015年通過商業收購購入的商標。截至2016年12月31日，由於收購業務的財務表現明顯低於收購日期的預測，就一項購入商標確認減值損失人民幣53.3百萬元。

如附註12商譽所論述，貴集團於2020年第四季度完成南昌中環互聯信息服務有限公司（「中環」）業務與其原業務的整合。中環的管理層及僱員將作為銷售渠道在中環已整合的城市中推廣該業務。此外，貴集團決定終止其於2019年收購的家裝業務。因此，管理層認為該等收購事項帶來的無形資產的賬面值可能無法收回，並在一家獨立估值公司的協助下進行了減值測試，於2020年於該等資產中確認減值損失人民幣213.4百萬元。

截至2019年12月31日，貴公司所持無形資產主要為廣告資源。

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	466,612
1至2年	461,342
2至3年	169,060
3至4年	21,226
此後	23,033
總計	1,141,273

10. 租賃

貴集團於中國就經紀銷售門店(包括交易服務中心)、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貴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、租賃負債非流動部分」項目。

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
經營租賃成本	2,631,991	3,055,021	3,586,026
短期租賃成本	30,065	41,582	47,769
總計	2,662,056	3,096,603	3,633,795

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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021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	2,705,440	2,928,198	3,413,301
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	4,443,056	5,631,276	5,749,581

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
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	
經營租賃			
門店租賃	4,371,957	4,597,948	5,561,664
行政辦事處租賃	764,303	1,295,715	1,037,978
託管房屋租賃	460,857	900,252	618,027
土地使用權	27,898	27,185	26,542
	<u>5,625,015</u>	<u>6,821,100</u>	<u>7,244,211</u>
經營租賃資產總額			
經營租賃負債，流動	2,222,745	2,625,979	2,752,795
經營租賃負債，非流動	2,914,240	3,833,914	4,302,934
	<u>5,136,985</u>	<u>6,459,893</u>	<u>7,055,729</u>
經營租賃負債總額			

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
加權平均剩餘租期 (以年計)			
經營租賃	2.91	3.15	3.25
土地使用權	43.34	42.34	41.34
加權平均折現率			
經營租賃	5.3%	5.1%	4.8%
土地使用權	5.3%	5.1%	5.3%

租賃負債的到期日如下：

	截至2021年 12月31日 人民幣 (以千計)
2022年	2,911,311
2023年	2,093,713
2024年	1,292,977
2025年	812,352
2026年	242,276
此後	249,100
	<u>7,601,729</u>
未折現租賃付款總額	7,601,729
減：推算利息	(546,000)
	<u>7,055,729</u>
租賃付款總額	<u>7,055,729</u>

貴集團的租賃協議通常不包含供貴集團按照其同意的年期重續租賃的選擇權。貴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。

11. 長期投資淨額

下表載列截至所示日期貴集團持有的長期投資類別明細：

	截至12月31日		2021年 人民幣
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	
以權益法核算的投資	395,926	689,929	430,292
按公允價值入賬的投資	1,578,596	2,060,849	6,480,322
按替代計量法及資產淨值實務 簡化法計量的權益投資	144,223	164,785	1,232,735
長期持有至到期投資	215,000	224,752	1,081,167
可供出售債務投資	—	—	7,813,655
長期投資總額	2,333,745	3,140,315	17,038,171
以權益法核算的投資			
於2018年12月31日的結餘			93,314
作出投資			300,030
投資收益(虧損)			12,882
投資減值			(1,500)
出售投資			(800)
已收股息			(8,000)
於2019年12月31日的結餘			395,926
作出投資			339,577
投資收益(虧損)			(10,924)
投資減值			(26,650)
已收股息			(8,000)
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

貴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。

截至2019年12月31日止年度，貴集團於權益法下新增投資人民幣300.0百萬元，主要包括對一家於中國主要從事提供住宅物業租賃代理及管理服務的公司的權益投資人民幣215.0百萬元。截至2020年12月31日止年度，貴集團於權益法下新增投資人民幣339.6百萬元，主要包括對一家於中國主要從事提供住宅物業租賃代理及管理服務的公司的權益投資人民幣280.0百萬元。

截至2021年12月31日止年度，貴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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度錄得權益法投資減值分別人民幣1.5百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣2.9百萬元。

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持續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	未變現 收益總額 人民幣	未變現 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)	200,000	-	(106,623)	-	-	93,377
非上市股本證券(ii)	203,154	5,801	-	-	-	208,955
按公允價值計量的應收貸款(ii)	29,834	-	-	-	-	29,834
理財產品(iii)	1,246,430	-	-	-	-	1,246,430
於2019年12月31日的結餘	1,679,418	5,801	(106,623)	-	-	1,578,596
有價證券(i)	200,000	-	(96,379)	-	-	103,621
非上市股本證券(ii)	203,154	35,140	-	-	-	238,294
按公允價值計量的應收貸款(ii)	29,834	11,685	-	-	-	41,519
理財產品(iii)	1,703,980	75,213	-	(75,219)	(26,559)	1,677,415
於2020年12月31日的結餘	2,136,968	122,038	(96,379)	(75,219)	(26,559)	2,060,849
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

(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（貴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。貴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，貴集團通過認購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，貴集團於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。貴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，貴集團推出多項激勵計劃以激勵房產經紀公司加入貴集團的平台。IFM為房產代理行業的領先公司之一。於2019年5月，為激勵IFM加入貴集團的平台，貴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。已付對價與應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，貴集團選擇按公允價值入賬此項投資，已變現或未變現收益及虧損計入合併綜合收益（虧損）表。截至2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團持有IFM 37.6%股權，並入賬對IFM的投資分別為人民幣195.6百萬元、人民幣225.9百萬元及人民幣218.6百萬元，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29.8百萬元、人民幣41.5百萬元及人民幣32.6百萬元。貴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

作為貴集團現金管理計劃的一部分，貴集團投資於香港及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，且貴集團擬持有該等投資超過一年，因此被分類為長期投資。

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（貴集團不具有重大影響）按資產淨值實務簡化法入賬。截至2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團對私募股權基金的投資賬面值分別約為人民幣68.1百萬元、人民幣84.5百萬元及人民幣126.4百萬元。截至2019年、2020年及2021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34.4百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣51.6百萬元。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。

下表顯示按替代計量法計量的投資詳情：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
願景明創(i)	—	—	532,035
聖都家裝(ii)	—	—	480,000
其他	76,056	80,262	94,320
按替代計量法計量的股權投資總額	<u>76,056</u>	<u>80,262</u>	<u>1,106,355</u>

(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，貴集團收購私人公司兼貴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。貴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，並聘請獨立估值公司根據準則ASC 820估計投資的公允價值。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、折現率及長期增長率。根據所進行的減值評估，貴集團錄得減值損失人民幣168.0百萬元。

(ii) 投資於聖都家居裝飾有限公司（「聖都家裝」）

於2021年7月5日，貴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，貴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。貴集團於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。貴集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，按替代計量法入賬的投資分別為人民幣76.1百萬元、人民幣80.3百萬元及人民幣1,106.4百萬元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，管理層未確定任何上調。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，錄得公允價值不易釐定的權益投資的減值分別為零、人民幣9.0百萬元及人民幣183.8百萬元。該減值計入貴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，貴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值計量投資的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

長期持有至到期投資

貴集團的長期持有至到期投資包括存放於銀行原到期日超過一年的長期定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2019年及2020年12月31日，所有定期存款均以人民幣計值，金額分別約為人民幣215.0百萬元及人民幣224.8百萬元，到期日為2024年5月。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2021年12月31日止年度，貴集團投資於若干長期持有至到期債務證券，並於合併綜合收益(虧損)表中錄得長期持有至到期債務證券的利息收入為人民幣1.2百萬元。截至2021年12月31日將於二至三年到期的長期持有至到期債務證券列示如下：

	成本或 攤餘成本 人民幣	截至2021年12月31日		公允價值 人民幣
		未實現持有 收益總額 人民幣	未實現持有 虧損總額 人民幣	
長期持有至到期債務證券	135,071	-	(951)	134,120

(以千計)

可供出售債務投資

貴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2021年12月31日，貴公司持有可供出售債務投資人民幣2,527.3百萬元。截至2021年12月31日，可供出售債務投資列示如下：

	成本或 攤餘成本 人民幣	截至2021年12月31日		公允價值 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	7,778,077	55,630	(20,052)	7,813,655

(以千計)

於可供出售債務投資結算日期收到的所得款項為人民幣716.0百萬元。

下表概述截至2021年12月31日貴集團處於未實現虧損狀況的可供出售投資的未實現虧損總額及公允價值。

	12個月內		12個月或以上		總計	
	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣
額外一級債券	2,102,879	(13,859)	1,398,742	(6,193)	3,501,621	(20,052)

(以千計)

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2021年12月31日並無錄得債務證券信用損失準備。

12. 商譽

截至2019年、2020年及2021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 (以千計)	新興業務 及其他 人民幣	總計 人民幣
於2018年12月31日的結餘(i)	848,732	286,302	–	1,135,034
新增(i)	1,343,556	–	16,193	1,359,749
出售一項業務(ii)	(17,708)	–	–	(17,708)
於2019年12月31日的結餘	2,174,580	286,302	16,193	2,477,075
新增(iii)	–	13,080	–	13,080
商譽重新分配(iv)	(1,192,875)	1,192,875	–	–
減值準備(v)	(695)	(5,770)	(16,193)	(22,658)
於2020年12月31日的結餘	981,010	1,486,487	–	2,467,497
新增(vi)	46,932	23,628	–	70,560
減值準備(vii)	(433,034)	(299,334)	–	(732,368)
於2021年12月31日的結餘	594,908	1,210,781	–	1,805,689

- (i) 於2011年至2018年期間，貴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。收購價超過所收購的有形資產淨值及可識別無形資產的部分被錄為商譽，於收購日期為人民幣1,766.9百萬元。貴集團在獨立估值公司協助下估計所收購資產及負債的公允價值。截至2018年12月31日，貴集團計提商譽減值損失準備人民幣631.8百萬元，原因為若干被收購業務的財務表現明顯低於收購日期的預測。

截至2019年12月31日止年度，存量房業務項下的新增與收購中環有關(附註24)，而其他服務分部項下的全部新增與收購一家經營家裝業務的附屬公司有關。

- (ii) 於2019年11月，貴集團出售一家中環附屬公司。所出售的資產淨值構成一項業務，並出售中環的部分商譽，金額相當於人民幣17.7百萬元。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，新房業務項下的新增與收購一項新房業務有關。
- (iv) 中環於被收購後定義為一個報告單位。考慮到表現及經營利潤未達預期，截至2019年12月31日貴集團在獨立估值公司的協助下對中環的報告單位進行定量分析，但並無發現減值。於2020年第四季度，貴集團已完成中環業務與其存量房及新房業務的整合。因此，貴集團根據整合後報告單位產生的預期增長收益採用相對公允價值法將商譽重新分配予受影響報

告單位。人民幣1,192.9百萬元的商譽已重新分配予新房交易分部，而人民幣133.0百萬元仍保留在存量房交易分部。於重新分配前，在獨立估值公司的協助下，管理層對中環的報告單位進行定量減值測試。根據評估，公允價值超過報告單位的賬面值，並未發現減值。管理層亦對重新分配後受影響報告單位進行定性分析，於該等受影響報告單位中並未發現減值，原因為其業務盈利及快速增長，且該等報告單位的公允價值超過其賬面值的可能性很大。

- (v) 於2020年末，為進一步精簡貴集團家裝業務，管理層決定終止其於2019年收購的家裝業務。與該報告單位相關的商譽人民幣16.2百萬元被確定為全部減值。其他商譽減值與管理層決定不經營任何貝殼平台業務的城市有關，該等報告單位的商譽已全部減值。

就其他報告單位，截至2019年及2020年12月31日，管理層進行定性分析，當中計及宏觀經濟、整體財務表現、行業及市場情況，但並無發現減值。

- (vi) 截至2021年12月31日止年度，貴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。
- (vii) 截至2021年9月30日止九個月，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9月30日的中期減值評估，管理層斷定若干報告單位應佔商譽出現減值且因此錄得商譽減值損失人民幣397.1百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣178.3百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣218.8百萬元。

截至2021年12月31日，貴集團對商譽進行年度減值評估，方法為先評估定性因素以釐定是否更有可能各報告單位的公允價值低於其賬面值。根據定性評估，管理層確定截至2021年12月31日若干報告單位存在減值跡象。管理層再進行定量減值測試並錄得商譽減值損失人民幣335.3百萬元，包括與存量房業務分部內報告單位有關的人民幣254.7百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣80.6百萬元。進行定性及定量減值測試後，截至2021年12月31日，已出現減值的商譽的賬面值為人民幣134.1百萬元，而未出現減值的商譽的賬面值為人民幣1,671.6百萬元。

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）。貴集團採用現金流折現模型（「現金流折現模型」）估計報告單位的當前公允價值，原因是管理層認為預測經營現金流量為當前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、折現率及長期增長率。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貴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。稅後折現率反映對貴集團營運所在行業的加權平均資本成本的市場評估及與貴集團有關的具體風險。

下表載列管理層根據其現金流量預測對中環的報告單位進行商譽減值測試的關鍵假設：

	截至12月31日	
	2019年	2020年
預測期的收入年增長率	18%~38%	15%~20%
長期增長率	3.0%	3.0%
稅後折現率	17%	17%

截至2019年及2020年12月31日，中環的報告單位的餘額空間如下，且若關鍵假設出現以下變動，該報告單位的公允價值將等於其賬面值：

	截至12月31日	
	2019年 人民幣	2020年 人民幣
	(以千計，百分比除外)	
餘額空間	81,345	382,768
預測收入	-4.5%	-19.5%
稅後折現率	0.6%	3.1%

就未發現商譽減值的報告單位而言，下表載列截至2021年12月31日管理層根據其現金流量預測對報告單位進行商譽減值測試的各項關鍵假設：

	截至2021年12月31日	
	存量房業務	新房業務
預測期的收入年增長率	-20%~12%	-47%~15%
長期增長率	2.6%	2.6%
稅後折現率	16%~17%	16%~17%

就定量減值測試中未發現商譽減值的報告單位而言，截至2021年12月31日，其按分部劃分的餘額空間如下，且若關鍵假設出現以下變動，該等報告單位的公允價值將等於其賬面值：

	截至2021年12月31日	
	存量房業務 人民幣	新房業務 人民幣
	(以千計，百分比除外)	
餘額空間	1,006,969	7,500,681
預測收入	-46%~85%	-30%~94%
稅後折現率	5%~35%	3%~112%

管理層已考慮及評估其他關鍵假設的合理可能變動，且並未發現任何可能導致報告單位的賬面值超過其公允價值的情況。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，確認的商譽減值損失分別為零、人民幣22.7百萬元及人民幣732.4百萬元。截至2019年、2020年及2021年12月31日，商譽初始總額分別為人民幣3,108.9百萬元、人民幣3,122.0百萬元及人民幣3,192.5百萬元，累計減值損失分別為人民幣631.8百萬元、人民幣654.5百萬元及人民幣1,386.9百萬元。

13. 借款

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
短期借款(i)	720,000	—	260,000
長期借款(ii)	4,890,030	—	—
總計	5,610,030	—	260,000
	本金額		
	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
一年內	720,000	—	260,000
一至二年	114,758	—	—
二至三年	4,672,492	—	—
三至四年	—	—	—
四至五年	—	—	—
超過五年	102,780	—	—
總計	5,610,030	—	260,000

- (i) 截至2019年、2020年及2021年12月31日，短期借款分別為人民幣720百萬元、零及人民幣260百萬元。

於2021年8月，Beike Technology Co., Ltd與一家銀行訂立一份為期359天、人民幣260百萬元的短期借款合同，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。

- (ii) 於2019年10月，香港享住國際有限公司與一組10家銀行訂立為期三年、675百萬美元的循環融資授信額度協議。債務發行成本5.56百萬美元呈列為於合併資產負債表中自融資金額直接扣除。截至2020年12月31日，借款已提前悉數償還。

循環融資授信額度協議要求香港享住國際有限公司自最近期財政年度起計若干年度財務滿足契約，包括：i) 淨槓桿比率，要求於各財政年度末時(a)總債務淨額對(b)EBITDA的比率不得超過1.50：1.00；及ii) 利息保障倍數，要求於各財政年度末時，EBITDA對利息費用的比率(定義見經修訂信貸協議)不得低於6.00：1.00。於信貸期間，貴集團遵守所有契約。

於2019年10月，貴集團與一家銀行訂立一份為期七年、人民幣156百萬元的授信協議，固定借款利率為4.9%。為促成此筆借款，一項權益投資及一項房產物業已按揭。截至2019年12月31日，已提取人民幣102.78百萬元，於2025年到期。於2020年第一季度，已提取人民幣42.04百萬元，將於2026年到期。截至2020年12月31日，借款已提前悉數償還。

14. 應付賬款

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	3,528,331	5,467,302	5,248,897
應付廣告費	365,379	635,715	194,546
應付互聯網服務費	80,064	135,389	111,694
應付租賃裝修款項	59,107	204,139	183,997
其他	179,824	152,301	269,631
總計	4,212,705	6,594,846	6,008,765

於2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
三個月內	2,629,567	6,464,949	5,728,257
三個月至一年	1,217,496	61,873	133,745
超過一年	365,642	68,024	146,763
總計	4,212,705	6,594,846	6,008,765

15. 預提費用及其他流動負債

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
與特許經營服務相關的保證金	728,994	936,533	1,078,395
與新房業務相關的保證金	–	–	648,443
其他應付稅項	390,952	609,137	362,819
與業務合併相關的應付款項(i)	780,937	7,200	360,080
與託管賬戶服務相關的應付款項(ii)	425,858	352,609	187,605
遞延擔保收入	50,343	64,184	31,246
其他	625,757	980,415	782,609
總計	3,002,841	2,950,078	3,451,197

(i) 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月購買聖都家居裝飾有限公司股權投資應付現金對價(附註11)。

截至2019年12月31日，與業務合併有關的應付款項主要包括購買南昌中環互聯信息服務有限公司(「中環」)剩餘38%的非控股權益，總對價包括現金人民幣194.0百萬元，以及向中環售股股東發行數量不等的A類普通股的義務。該項義務被視為強制性可贖回的非控股權益，

且分類為按公允價值計量的負債，截至2019年12月31日的公允價值為人民幣780.9百萬元。該項義務已於2020年4月通過向中環售股股東支付現金人民幣194.0百萬元及發行22,315,135股A類普通股結清。

- (ii) 託管賬戶服務相關應付款項指代表賣房向買房收取且應向賣房支付的按金、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。

16. 融資債務

下表分別概述貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日的未償還融資債務：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
短期：			
應付合併信託投資者的貸款	2,291,723	1,512,510	194,200
短期融資債務總額	2,291,723	1,512,510	194,200
長期：			
應付合併信託投資者的貸款	7,500	15,000	-
長期融資債務總額	7,500	15,000	-

下表概述截至2021年12月31日貴集團融資債務的剩餘合約到期日及相關的利息付款：

	少於一年	一至二年	二至三年	超過三年	總計
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千計)	人民幣	人民幣
應付合併信託投資者的貸款	194,200	-	-	-	194,200
融資債務總額	194,200	-	-	-	194,200
利息付款	3,175	-	-	-	3,175
利息付款總額	3,175	-	-	-	3,175

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團向若干合併信託投資者借入的大部分融資債務期限介乎30天至25個月。由於大多數信託允許借款人的還款再投資於發行新的貸款，因此融資債務的期限與相應貸款的期限不一致。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，融資債務的加權平均利率分別為7.94%、8.09%及7.84%。

17. 其他收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
投資收益淨額	96,807	185,604	487,724
政府補助	344,811	876,255	1,059,907
出售物業、設備及無形資產的 收益(虧損)淨額	(7,448)	3,548	(467)
其他	(2,870)	(9,753)	155,250
總計	<u>431,300</u>	<u>1,055,654</u>	<u>1,702,414</u>

18. 利息收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
利息收入	437,869	383,116	385,375
利息費用	(181,099)	(188,364)	(6,105)
銀行費用	(26,416)	(30,963)	(18,952)
其他	(15)	(189)	(5,751)
總計	<u>230,339</u>	<u>163,600</u>	<u>354,567</u>

19. 稅項

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貴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，貴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%。於往績記錄期間，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貴集團派付股息毋須繳納任何香港預扣稅。

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，自2021年至2022年享受優惠所得稅稅率15%。

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）（「西區地區目錄」）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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團分別有三家、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。

貴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%。

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2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
所得稅費用前利潤（虧損）			
中國業務收益	2,417,298	6,302,358	2,484,608
非中國業務虧損	(3,693,062)	(1,915,239)	(1,343,882)
所得稅費用前利潤（虧損）總額	(1,275,764)	4,387,119	1,140,726
中國業務的所得稅費用			
當期所得稅費用	1,332,238	1,891,723	1,759,725
遞延稅項收益	(438,661)	(359,429)	(169,673)
中國業務的所得稅費用	893,577	1,532,294	1,590,052
非中國業務的所得稅費用	10,786	76,502	75,440
所得稅費用總額	904,363	1,608,796	1,665,492

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團的非中國業務主要包括(i)股份支付薪酬費用分別為人民幣2,955.6百萬元、人民幣2,252.6百萬元及人民幣1,538.3百萬元，(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563.6百萬元、人民幣175.7百萬元及人民幣10.4百萬元，及(iii)理財產品投資收益分別為零、人民幣226.9百萬元及人民幣502.4百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度適用於貴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		
	2019年	2020年	2021年
法定所得稅稅率	25.0%	25.0%	25.0%
優惠待遇的稅收影響	2.5%	(2.5%)	(12.4%)
對不同稅務司法權區稅率的影響	(73.2%)	12.8%	36.1
永久性差異的稅收影響	15.7%	(3.5%)	49.7%
研發抵扣及其他的稅收影響	5.0%	(4.0%)	(21.2%)
估值準備變動	(45.9%)	8.9%	68.8%
實際稅率	(70.9%)	36.7%	146.0%

截至2019年及2020年12月31日止年度實際稅率變動主要乃由於若干實體累計稅收虧損的預期利用增加。截至2020年及2021年12月31日止年度實際稅率變動主要乃由於預期不可抵扣開支增加及估值準備增加。

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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計，每股數據除外)		
免稅期影響	31,394	108,213	141,554
每股基本淨利潤影響	0.02	0.05	0.04
每股稀釋淨利潤影響	0.02	0.05	0.04

遞延稅項資產及負債

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)		
遞延稅項資產			
結轉營業虧損淨額	1,476,412	1,483,894	2,210,114
資產減值	363,653	530,710	730,959
遞延租賃成本	75,374	88,147	116,862
未實現利潤	333,064	467,404	330,808
預提費用	59,605	451,008	556,900
其他	9,418	41,922	42,186
減：估值準備	(1,797,234)	(2,178,650)	(2,892,268)
遞延稅項資產，扣除估值準備	520,292	884,435	1,095,561

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
遞延稅項負債			
若干投資的公允價值變動	(12,225)	(5,087)	(40,556)
所收購無形資產	(6,886)	(5,152)	(14,419)
遞延收入	(3,335)	(7,050)	(3,767)
遞延稅項負債總額	(22,446)	(17,289)	(58,742)

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
於年初的結餘	(1,325,529)	(1,797,234)	(2,178,650)
估值準備變動	(471,705)	(381,416)	(713,618)
於年末的結餘	(1,797,234)	(2,178,650)	(2,892,268)

當貴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。貴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貴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2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團結轉營業虧損淨額分別約人民幣7,054.8百萬元、人民幣6,347.1百萬元及人民幣8,925.6百萬元，該等虧損來自貴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2019年、2020年及2021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1,475.6百萬元、人民幣1,483.9百萬元及人民幣2,153.8百萬元，已全部計提估值準備，而考慮到相關實體未來的應納稅所得額，餘下人民幣0.8百萬元、零及人民幣56.6百萬元預期於到期前使用。截至2021年12月31日，結轉營業虧損淨額人民幣8,925.6百萬元將分別於截至2022年至2026年12月31日止年度到期（如未使用）。

貴公司擬無限定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2019年、2020年及2021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2021年12月31日貴公司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。截至2021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19,389百萬元，而未確認稅項負債為人民幣1,939百萬元。

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，貴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）。貴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，原因是貴集團擬將中國的所有利潤再投資於進一步擴大在中國的業務，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。

20. 股份支付薪酬

就貴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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
計入：			
營業成本	—	511,637	406,131
銷售和市場費用	—	77,574	110,446
一般及行政費用	2,955,590	1,131,335	595,732
研發費用	—	532,043	425,978
總計	<u>2,955,590</u>	<u>2,252,589</u>	<u>1,538,287</u>
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	2,523,105	2,252,589	1,504,025
與受限制股份單位相關的 股份支付薪酬(b)	—	—	34,262
與普通股相關的股份支付薪酬(c)	<u>432,485</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>2,955,590</u>	<u>2,252,589</u>	<u>1,538,287</u>

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，及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴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

2016年股份獎勵

於2016年1月，北京鏈家（貴集團於重組前位於中國的主要運營實體）向大量主要管理層成員授出若干數目權益結算的股份支付獎勵，旨在獎勵其為貴集團所做的貢獻。該等股份獎勵將於持續服務4年期內歸屬，每年於授予日期分別歸屬四分之一(1/4)。購股權可於任何時間獲行使，並可於授予日期後最長10年內行使。

就附註1(b)所述的重組而言，於2018年8月，貴集團於2016年授出的股份獎勵被取消並由貴公司根據下文所述的2018年購股權計劃向該等僱員授出的100,000,000份貴公司購股權所取代（「變更獎勵」），變更獎勵的條款及條件不變。同時，變更獎勵的未歸屬部分已緊隨授出後全部歸屬。取消獎勵及授出與重組有關的替代獎勵作為變更入賬，任何增量薪酬成本按替代獎勵的公允價值超出取消獎勵部分於取消日計量。就變更獎勵而言，貴集團確認新獎勵於授予日期的部分增量價值。增量價值對貴集團的財務報表影響不大，所有變更獎勵已於2018年9月獲行使。

2018年北京鏈家計劃

於2018年7月6日，北京鏈家（貴集團於重組前位於中國的主要運營實體）採納「2018年僱員購股權計劃」（「2018年北京鏈家計劃」），此計劃為權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在向其僱員、高級職員、董事或任何其他合資格人士提供獎勵及回報。根據2018年北京鏈家計劃可發行的虛擬股份的最高數目（包括上述於2016年授出的股份獎勵）應相當於北京鏈家股權總額的約14.01%。根據2018年北京鏈家計劃授出的購股權的合約期限自規定的歸屬開始日期起為期10年，及一般計劃在持續服務4年後歸屬，惟根據每份購股權協議須受限於以下歸屬時間表之一：

- 授出的購股權總數的25%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二、第三及第四週年予以歸屬；
- 授出的購股權總數的50%於規定的歸屬開始日期的第二週年歸屬，剩餘獎勵則於剩餘的歸屬期間每年等額歸屬。

根據2018年北京鏈家計劃，授予貴集團僱員的購股權僅在貴集團首次公開發售發生後可行使。

根據2018年北京鏈家計劃，貴集團僱員獲授若干數目的購股權，行使價為每股0.00002美元。就附註1(b)所述的重組而言，於2019年11月，根據2018年北京鏈家計劃授出的所有當時尚未行使購股權被取消並由貴公司根據下文所述的2018年購股權計劃向該等僱員授出的32,428,930份購股權所取代。由於僱員並無因有關交換獲授或提供額外經濟利益，因此取消舊獎勵及授出與重組有關的替代獎勵不被視作對該等獎勵的變更，亦無確認增量價值。

2018年購股權計劃

於2018年8月20日，貴公司採納「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，旨在向為貴集團做出貢獻或將做出貢獻的貴集團僱員、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股貴公司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，其中大部分購股權根據每份購股權協議須受限於以下歸屬時間表之一：

- 授出的購股權總數的25%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二、第三及第四週年歸屬；
- 授出的購股權總數的50%於規定的歸屬開始日期的第二週年歸屬，剩餘獎勵則於剩餘歸屬期間每年等額歸屬；
- 授出購股權總數的30%、30%及40%分別於規定的歸屬開始日期的第二、第三及第四週年歸屬；
- 所有授出的購股權於規定的歸屬開始日期的第一週年歸屬；
- 所有授出的購股權在規定的歸屬開始日期的第五週年歸屬。

根據2018年購股權計劃，授予貴集團僱員的購股權僅在貴公司首次公開發售發生後可行使。

根據2018年購股權計劃，貴公司已向若干高級管理層成員授出95,193,795份購股權，每股行使價為0.00002美元，所有購股權於緊隨授出後歸屬，相關股份支付薪酬成本於授予日期按其當日的公允價值確認。根據2018年購股權計劃授出的95,193,795份購股權均已緊隨2019年11月29日歸屬後獲行使。

根據2018年購股權計劃，截至2021年12月31日止年度，貴公司進一步授出20,341,532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。根據2018年購股權計劃，授予貴集團僱員的購股權僅在貴公司首次公開發售發生後可行使。

下表概述貴公司根據變更獎勵、2018年北京鏈家計劃及2018年購股權計劃轉換為貴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2018年12月31日尚未行使	24,551,710	0.00002	8.65	74,499
已授出	114,844,455	0.00002		
已行使	(95,193,795)	0.00002		
已沒收	<u>(5,779,200)</u>	0.00002		
截至2019年12月31日尚未行使	38,423,170	0.00002	8.12	144,869
已授出*	107,975,010	0.00002		
已行使	–	0.00002		
已沒收	<u>(8,016,790)</u>	0.00002		
截至2020年12月31日尚未行使	<u>138,381,390</u>	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	<u>92,732,684</u>	<u>0.00002</u>	<u>8.11</u>	<u>621,926</u>
截至2019年12月31日 已歸屬及可行使	–	–	–	–
截至2020年12月31日 已歸屬及可行使	42,486,004	0.00002	8.29	871,529
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2020年12月31日止年度，非僱員顧問獲授165,070份購股權。

截至2019年、2020年及2021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3.68美元、6.63美元及15.65美元，使用二項式期權定價模型計算。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，已行使購股權的內在總值分別為359百萬美元、零及788百萬美元。截至2019年、2020年及2021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2,523百萬元、人民幣2,253百萬元及人民幣1,504百萬元。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，根據2018年北京鏈家計劃及2018年購股權計劃下貴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		
	2019年	2020年	2021年
行使價(美元)	0.00002	0.00002	0.00002
普通股公允價值(美元)	3.04 ~ 3.77	3.77 ~ 20.67	5.51 ~ 22.33
預期波幅	50.8% ~ 52.6%	51.6% ~ 52.1%	51.0% ~ 52.2%
預期期限(按年計)	10	10	10
預期股息收益率	0%	0%	0%
無風險利率	2.3% ~ 3.5%	1.1% ~ 1.6%	1.9% ~ 2.3%

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。貴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2021年12月31日，與授予貴集團僱員購股權相關的未確認薪酬費用人民幣3,300.6百萬元預期將於2.9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，貴公司採納2020年全球股份激勵計劃（「2020年股份激勵計劃」），據此，根據2020股份激勵計劃下所有獎勵（「獎勵池」）貴公司初始可供發行股份的最高數目將為80,000,000股，加貴公司於本計劃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。

根據2020年股份激勵計劃，截至2021年12月31日，貴集團僱員已獲授2,525,730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，大部分根據各自購股權協議須受限於以下歸屬時間表之一：

- 授出的受限制股份單位總數的25%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二、第三及第四週年歸屬；
- 授出的受限制股份單位總數的50%於規定的歸屬開始日期的第二週年歸屬，剩餘獎勵則於剩餘的歸屬期間每年等額歸屬；
- 授出的受限制股份單位總數的30%、30%及40%分別於規定的歸屬開始日期的第二、第三及第四週年歸屬；
- 授出的受限制股份單位總數的50%分別於規定的歸屬開始日期的第一及第二週年歸屬；
- 所有授出的受限制股份單位於規定的歸屬開始日期的第五週年歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃貴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	<u>(83,607)</u>	15.89
截至2021年12月31日尚未行使	<u><u>2,442,123</u></u>	11.72

截至2021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。

截至2021年12月31日，與授予貴集團僱員受限制股份單位相關的未確認薪酬費用人民幣150.2百萬元預期將於3.5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。

(c) 與普通股相關的股份支付薪酬

與普通股相關的薪酬費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
於普通股自僱員轉移至			
投資者時的股份支付薪酬(i)	323,199	—	—
購回普通股時的股份支付薪酬(i)	46,048	—	—
購回視作已發行股份時的 股份支付薪酬	<u>63,238</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>432,485</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

(i) 詳情請參閱附註21。

21. 普通股

於2018年7月6日，貴公司註冊成立為有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為2,500,000,000股每股面值0.00002美元的普通股。其註冊成立後，已分別向左暉先生及單一剛先生發行437,700股及20,700股普通股。

於2018年9月4日，分別向左暉先生及單一剛先生發行971,577,300股及57,829,300股普通股。同時，貴公司若干高級管理人員行使彼等已歸屬購股權獲得貴公司100,000,000股普通股。

於2018年12月28日，就重組而言，貴公司將其法定股本增加至500,000美元，分為25,000,000,000股股份，包括：

- (i) 21,250,000,000股每股面值0.00002美元的A類普通股；
- (ii) 1,250,000,000股每股面值0.00002美元的B類普通股；
- (iii) 750,000,000股每股面值0.00002美元的B系列優先股；
- (iv) 750,000,000股每股面值0.00002美元的C系列優先股；
- (v) 1,000,000,000股每股面值0.00002美元的D系列優先股。

同日，左暉先生及單一剛先生所持的普通股已分別減少至933,289,250股B類普通股及52,649,160股A類普通股，而其他普通股全部重新指定為A類普通股。作為重組的一部分，貴公司向其他普通股股東發行額外289,034,485股A類普通股，以用貴公司的股權換取彼等於北京鏈家及宜居泰和的股權。

於2019年6月17日，貴公司以33.5百萬美元（人民幣231百萬元）的對價購回Golden Fortitude Enterprises Limited（其由貴公司一名董事控制）持有的8,806,005股A類普通股。購回價格與購回時的普通股公允價值之差為6.7百萬美元（人民幣46百萬元），計入薪酬費用。購回的普通股按普通股的公允價值入賬為庫存股。於2019年11月29日，庫存股作為A類普通股重新發行予一名投資者，對價為36.8百萬美元（人民幣259百萬元）。重新發行的收益入賬為資本公積。

於2019年11月29日，貴集團若干董事及僱員所持112,215,315股貴公司A類普通股轉讓至兩名投資者，總對價為469.1百萬美元（人民幣3,298百萬元）。貴公司並未從此次交易中收取任何所得款項。貴公司認為此次轉讓實質等同於回購並注銷普通股並同時發行普通股。因此購回價格與公允價值之間的差額46.0百萬美元（人民幣323.2百萬元）已入賬為股份支付薪酬費用。

於2019年11月29日，貴公司若干高級管理層成員行使彼等的已歸屬的購股權獲得貴公司95,193,795股A類普通股。

於2019年11月29日，貴公司授權750,000,000股每股面值0.00002美元的D+系列優先股，並將A類普通股法定數目減少至20,500,000,000股。

於2020年4月10日，貴集團與中環的售股股東簽訂購股協議，據此，貴集團同意向中環的售股股東發行22,315,135股A類普通股以結算強制可贖回非控股權益，作為收購中環的部分對價。該等股份已於2020年4月13日發行。

於2020年4月16日及17日，貴公司向其兩名僱員發行336,915股A類普通股，彼等曾為若干貴公司附屬公司的前少數股東，以結清貴集團於2018年11月收購該等僱員非控股權益時應付的人民幣9.0百萬元，該金額與已發行股份的公允價值相若。

截至2020年12月31日止年度，貴公司因提前行使購股權向貴公司控制的僱員信託發行60,852,775股A類普通股，其中35,673,269股股份已於截至2021年12月31日止年度由僱員行使。

於2020年8月，貴公司於紐約證券交易所（「紐交所」）完成其首次公開發售。於此次發售中，106,000,000股美國存託股份（相當於318,000,000股A類普通股）按每股美國存託股份20.00美元的價格向公眾發行及出售。此外，在包銷商為全額購買額外美國存託股份而行使購股權後，貴公司發行及出售額外15,900,000股美國存託股份（相當於47,700,000股A類普通股）。扣除79.2百萬美元的包銷佣金等相關發售費用後，貴公司收取所得款項淨額總額約2,358.8百萬美元。首次公開發售完成後，貴公司股東持有的1,510,766,620股優先股全部已轉換為相等數目的A類普通股。

於2020年11月，貴公司於紐交所完成隨後公開發售。於此次發售中，35,400,000股美國存託股份（相當於106,200,000股A類普通股）按每股美國存託股份58.00美元向公眾發行及出售。此外，在包銷商為全額購買額外美國存託股份而行使購股權後，貴公司發行及出售額外5,310,000股美國存託股份（相當於15,930,000股A類普通股）。扣除38.5百萬美元的包銷佣金及相關發售費用後，貴公司收取所得款項淨額總額約2,322.6百萬美元。

截至2021年12月31日止年度，貴公司向存託銀行發行38,944,380股A類普通股，用於未來行使僱員的購股權，其中21,403,701股股份已由僱員於截至2021年12月31日止年度行使。

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。每股A類普通股享有一票投票權，而每股B類普通股享有十票投票權。B類普通股應僅由創始人、直系親屬、為創始人及／或任何直系親屬的利益持有的任何信託、以及由創始人及／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「創始人聯屬方」）持有。每股B類普通股可在任何時候根據其持有人的選擇轉換為一股A類普通股。倘股東向創始人或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創始人或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。倘於首次公開發售完成後，創始人和創始人聯屬方在任何時候共同持有的股份少於貴公司已發行及流通在外的B類普通股總數的5%，所有已發行及流通在外的B類普通股將自動轉換為相同數量的A類普通股。

於2021年11月8日，貴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、貴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、貴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貴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為貴公司的主要股東，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。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，在股份拆分生效後並在假設基礎上，貴公司分別擁有584,865,410股、2,606,114,080股及2,663,191,050股已發行及流通在外A類普通股以及885,301,280股、885,301,280股及885,301,280股B類普通股。

22. 優先股

下表概述可轉換可贖回優先股的發行情況：

名稱	發行日期	每股發行價 美元	股份數目
B系列優先股	2016年2月至12月	2.48	402,891,265
C系列優先股	2017年5月至10月及2018年10月	3.13	477,780,220
D系列優先股	2018年12月至2019年4月、2019年8月及11月	3.80	430,835,530
D+系列優先股	2019年11月至12月	4.56	310,879,155

優先股的主要權利、優先權及特權如下：

(a) 股息權

當或倘董事會宣派股息時，每股優先股有權按已轉換基礎獲得與普通股同等權益的非累積股息。

(b) 換股權

選擇換股：

除非按照下文所述的自動換股提前轉換，任何優先股均可根據其持有者的選擇，在該等股份發行日後的任何時間轉換為按換股價格悉數繳足及無須評稅的A類普通股，而無須支付任何額外對價（惟倘任何優先股於轉換前並無按照其發行條款悉數繳足，則轉換後的普通股仍受按照優先股發行條款的支付要求的約束）。

自動換股：

於組織章程大綱及細則中定義的合資格首次公開發售（「合資格首次公開發售」）完成後，每股優先股按換股價格自動轉換為悉數繳足及無須評稅的A類普通股，而無須支付任何額外對價。

優先股與普通股的初始轉換比率為1:1，惟須受下列事件調整限制(i)股本證券、股息的細分、合併或綜合及類似事件，或(ii)以貴公司收到的每股普通股對價（扣除任何銷售優惠、貼現或佣金）發行或視作發行新證券，而該對價少於緊隨相關發行或視作發行前有效的任何優先股的換股價格。

(c) 贖回權

倘下述任何贖回事件發生，貴公司應任何優先股持有人的書面要求，按優先股持有人的選擇自合法可得的資金中贖回其持有的所有或任何已發行及流通在外的優先股，每股價格等於(x)投資者權利協議中規定的適用原始發行價及(y)按適用原始發行價每年給予該股東百分之八(8%)的簡單非複利金額的總和，自投資者權利協議中規定的適用原始發行日期起計算，直至該股東收到全部贖回金額日期為止。

於2018年12月28日前，就B系列及C系列優先股而言，「贖回事件」指發生下列任何事件：(i)貴公司未能於B系列及C系列優先股發行之日起五(5)年內完成合資格首次公開發售；或(ii)投資者權利協議中所載的多數主要人士不再受僱於任何貴集團公司。於2018年12月28日，贖回事件已修改且對所有優先股有效。「贖回事件」指發生下列任何事件：(i)貴公司未能於2023年12月28日前完成合資格首次公開發售；或(ii)投資者權利協議中所載的多數主要人士不再受僱於任何貴集團公司。

(d) 清算優先權

倘貴公司發生任何清算、解散或清盤事件，或任何視作清算事件，在解決所有債權人的索償及法律可能強制要求的索償後，應按以下方式向股東進行分配：

較後系列優先股持有人在分配資產或資金方面比較早系列優先股持有人及普通股持有人享有優先權。優先金額為下列較高者(x) (i)各自適用原始發行價，(ii)各自適用優先股的任何已宣派及未派付股息，及(iii)按適用原始發行價每年給予各自適用優先股持有人百分之五(5%)的簡單非複利金額的總和，自各自適用原始發行日期起計算，直至該持有人收到全部清算優先權金額日期為止，及(y)倘各自適用優先股緊隨清算事件完成前已轉換為普通股，則就每股各自適用優先股的應收金額。

視作清算事件包括：(i)無論是通過併購、合併、融合、出售或發行股權、安排方案或其他方式導致貴公司控制權變更的任何交易或系列交易；(ii)出售貴集團(作為整體)的所有或絕大部分資產；(iii)因任何原因終止或修訂任何可變利益實體合約協議導致貴公司失去對任何可變利益實體的控制權，或任何可變利益實體的財務業績無法併入貴公司的財務業績；或(iv)出售或獨家授權貴集團(作為整體)的全部或絕大部分知識產權。

(e) 投票權

每股優先股有權享有與當時該優先股可轉換的普通股數目相等的投票權。優先股持有人及普通股持有人按已轉換基準共同而非作為一個單獨的類別投票。

下表概述貴公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的優先股活動：

	B系列股份		C系列股份		D系列股份		D+系列股份		總計	
	股份數目	人民幣	股份數目	人民幣	股份數目 (除股份外，以千計)	人民幣	股份數目	人民幣	股份數目	人民幣
截至2019年1月1日的結餘	298,483,760	6,039,616	470,568,175	11,288,505	204,342,105	5,334,188	-	973,394,040	22,662,309	
發行D系列優先股，扣除發行成本	-	-	-	-	226,493,425	5,909,282	310,879,155	9,934,776	15,844,058	
可轉換可贖回優先股贖回價值增值	-	366,440	-	829,746	-	587,753	-	82,589	1,866,528	
截至2019年12月31日的結餘	298,483,760	6,406,056	470,568,175	12,118,251	430,835,530	11,831,223	310,879,155	10,017,365	40,372,895	
截至2020年1月1日的結餘	298,483,760	6,406,056	470,568,175	12,118,251	430,835,530	11,831,223	310,879,155	10,017,365	40,372,895	
可轉換可贖回優先股贖回價值增值	-	242,270	-	554,415	-	519,201	-	439,342	1,755,228	
首次公開發售後優先股自動 轉換為普通股	(298,483,760)	(6,648,326)	(470,568,175)	(12,672,666)	(430,835,530)	(12,350,424)	(310,879,155)	(10,456,707)	(42,128,123)	
截至2020年12月31日的結餘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

貴公司於2020年8月完成首次公開發售後，所有優先股已轉換為A類普通股。

優先股的主要交易

於重組及貴公司註冊成立前，貴集團業務在北京鏈家及宜居泰和名下開展。優先股由北京鏈家和宜居泰和以具有優先權和贖回權的股權形式發行，並於各自時期計入「夾層權益」。就附註1所述的重組而言，於2018年12月，貴公司發行298,483,760股B系列優先股及470,568,175股C系列優先股，以分別換取上述的B系列和C系列優先股股東於北京鏈家及宜居泰和的權益。此後，B系列和C系列優先股股東的股權被合法轉換為貴公司B系列和C系列優先股。

於2018年12月，貴公司以776.5百萬美元（人民幣5,330百萬元）的現金和實物對價總額向若干投資者發行204,342,105股D系列優先股。

自2019年1月至8月，貴公司以461百萬美元（人民幣3,108百萬元）的現金對價總額向若干投資者發行121,230,265股D系列優先股。

於2019年11月，貴公司以400百萬美元（人民幣2,801百萬元）的現金對價總額向若干投資者發行105,263,160股D系列優先股。

自2019年11月至12月，貴公司以1,418百萬美元（人民幣9,935百萬元）的現金對價總額向若干投資者發行310,879,155股D+系列優先股。

B系列、C系列、D系列和D+系列優先股統稱為「優先股」。所有系列優先股面值相同，為每股0.00002美元。

優先股入賬

於首次公開發售前，貴公司將優先股分類為合併資產負債表的夾層權益，因為彼等可按持有人的選擇隨時贖回。貴公司將優先股的增值（如適用）計入發行日至最早贖回日的贖回價值。使用實際利率法計算的增加入賬為留存收益，倘無留存收益，則扣除資本公積。倘資本公積用盡，則額外費用通過增加累積赤字入賬。截至2019年及2020年12月31日止年度，優先股的增值分別為人民幣1,866.5百萬元及人民幣1,755.2百萬元。優先股的每次發行按發行當日的發行價格扣除發行成本後予以確認。優先股的發行成本於上述年度為零。

貴公司認定，嵌入轉換特征和贖回特征無須分歧，原因為彼等或與優先股明顯且密切相關或不符合衍生工具的定義。

貴公司認定，任何優先股均無實益轉換特征，因為該等優先股的初始有效轉換價格高於貴公司在獨立估值機構協助下釐定的貴公司普通股的公允價值。

優先股變更

貴公司使用公允價值模型評估對其優先股條款的修訂為終止確認或變更。倘優先股獲消除，則對價的公允價值的差額轉讓至可轉換優先股股東及可轉換優先股賬面值（扣除發行成本）被視作優先股股東的股息。貴公司認為，條款變更後，公允價值發生重大變化為實質性並因此觸發終止確認。公允價值的變動緊隨條款變更後屬不重大，被視為非實質性，並因此受限於會計變更。倘

優先股變更，貴公司評估普通股股東及優先股股東之間是否因變更而轉移價值，因此將記錄為視作股息的累積虧絀的減少或增加。倘價值自優先股股東轉移至普通股股東，該價值被記錄為累計虧絀的增加並扣除資本公積。

於2020年8月17日，貴公司完成首次公開發售，所有優先股已自動轉換為普通股。

23. 公允價值計量

下表載列截至2019年、2020年及2021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：

	2019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				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	1,328,231	—	1,328,231	—
長期定期存款(ii)	215,000	—	215,000	—
流動受限資金	7,380,341	—	7,380,341	—
非流動受限資金	230,903	—	230,903	—
短期投資	1,844,595	—	1,844,595	—
與一項收購有關的可歸還或有對價(iii)	53,349	—	—	53,349
按公允價值入賬的長期投資(ii)				
上市股本證券	93,377	93,377	—	—
非上市股本證券	208,955	—	—	208,955
理財產品	1,246,430	—	1,246,430	—
公允價值選擇權下的應收貸款	29,834	—	—	29,834
總計	12,631,015	93,377	12,245,500	292,138
負債				
與一項收購有關的強制 可贖回非控股權益(iv)	780,937	—	—	780,937
與一項收購有關的或有對價(iii)	88,138	—	—	88,138
衍生工具(v)	9,691	—	9,691	—
總計	878,766	—	9,691	869,075

	2020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				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	4,302,310	–	4,302,310	–
長期定期存款(ii)	224,752	–	224,752	–
流動受限資金	8,567,496	–	8,567,496	–
非流動受限資金	–	–	–	–
短期投資	15,626,624	–	15,626,624	–
衍生工具(v)	61,697	–	61,697	–
按公允價值入賬的長期投資(ii)				
上市股本證券	103,621	103,621	–	–
非上市股本證券	238,294	–	–	238,294
理財產品	1,677,415	–	1,019,865	657,550
公允價值選擇權下的應收貸款	41,519	–	–	41,519
總計	30,843,728	103,621	29,802,744	937,363

	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				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	592,752	–	592,752	–
長期定期存款(ii)	946,096	–	946,096	–
流動受限資金	6,286,105	–	6,286,105	–
短期投資	29,270,635	–	26,980,989	2,289,646
衍生工具(v)	132,026	–	132,026	–
按公允價值入賬的長期投資(ii)				
上市股本證券	153,779	153,779	–	–
非上市股本證券	246,007	–	–	246,007
理財產品	6,012,346	–	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	–
長期持有至到期債務證券(ii)	134,120	–	134,120	–
總計	51,655,711	153,779	45,628,388	5,873,544

- (i) 計入貴公司合併資產負債表現金及現金等價物；
- (ii) 計入貴公司合併資產負債表長期投資；
- (iii) 計入貴公司合併資產負債表其他非流動資產及其他非流動負債；更多詳情請參閱附註24；
- (iv) 計入貴公司合併資產負債表預提費用及其他流動負債；
- (v) 計入貴公司合併資產負債表其他非流動負債及短期投資。

經常性按公允價值計量的資產及負債

如可取得市場報價，貴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，貴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。下文描述了貴集團用於計量貴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。

*銀行定期存款及受限資金。*銀行定期存款及受限資金根據現行市場利率進行估值，因此，貴集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

*短期投資。*短期投資指存放於金融機構的計息存款，提取及使用受到限制。就商業銀行發行的浮動利率投資而言，貴集團使用由銀行提供的預期回報估計其公允價值。由於該投資於報告日期在活躍市場上並無報價，因此貴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。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進行折現，貴集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第3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。*貴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，貴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。貴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，貴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，且貴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進行折現，貴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。貴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。

長期持有至到期債務證券。長期持有至到期債務證券是由私人公司發行的到期日超過一年的債務工具，且貴集團有意向及有能力持有該等證券至到期。貴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。貴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，因此貴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。

與一項收購有關的強制可贖回非控股權益。強制可贖回非控股權益將由貴集團新發行的普通股的可變數目結算並分類為負債；負債於2020年4月結算（附註24）。該負債乃基於貴集團採用現金流折現法估計的權益價值的公允價值進行估值，並使用包括釐定將予發行的股份數目的各種情景的概率在內的不可觀察輸入數據，因此貴集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3層級。

下表呈列截至2019年12月31日有關重大不可觀察輸入數據的量化資料：

不可觀察輸入數據	截至2019年12月31日
折現率	18.0%
波幅	54.0%
缺乏市場流通性折讓	10.0%

或有對價。或有對價乃使用基於不可觀察輸入數據（包括實現或有事項的可能性，其由貴集團根據或有對價安排進行評估）的預期現金流量法進行估值。因此，貴集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3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鉤的金融產品。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，因此貴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。

以下為於合併資產負債表並非按公允價值計量的其他金融工具，惟估計其公允價值以供披露。

短期應收款項及應付款項。應收賬款、貸款以及預付款項及其他流動資產為賬面值與公允價值相若的金融資產，原因是其性質為短期。應付賬款、預提費用及其他流動負債以及合同負債為賬面值與公允價值相若的金融負債，原因是其性質為短期。貴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。

短期借款及長期借款。與出借方之間的借款協議項下的利率乃根據現行市場利率釐定。短期借款及長期借款的賬面值與公允價值相若。貴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。

非流動應收款項及應付款項。非流動資產（包括貸款及租賃按金）為賬面值與公允價值相若的金融資產，原因是折現影響並不重大。非流動融資債務及其他非流動負債為賬面值與公允價值相若的金融負債，原因是折現影響並不重大。

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，貴集團按公允價值計量彼等。所披露貴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。貴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，貴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2019年、2020年及2021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。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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，權益法投資錄得的減值分別為人民幣1.5百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣2.9百萬元。截至2019年、2020年及2021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零、人民幣9.0百萬元及人民幣183.8百萬元。

非金融資產。貴集團的非金融資產（例如無形資產、商譽以及物業及設備）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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，根據管理層的評估，就已收購無形資產及長期資產確認的減值分別為零、人民幣213.4百萬元及人民幣14.3百萬元。

貴集團設有政策，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，貴集團考慮諸多因素，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2019年、2020年及2021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零、人民幣22.7百萬元及人民幣732.4百萬元。報告單位的公允價值乃使用第3層級輸入數據予以釐定。

24. 業務合併

貴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貴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。貴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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，並無其他重大收購。

收購中環

於2019年7月12日，貴集團收購華中房產經紀公司中環發行的62%的普通股（「第一階段交易」）。根據收購協議，完成若干行政程序後，貴集團有義務購買且售股股東亦有義務出售中環剩餘38%的普通股（「第二階段交易」）。收購第一階段及第二階段股份被視為一攬子交易，作為整體進行協商及簽訂。收購第一階段股份的總對價包括人民幣931.0百萬元的現金，收購第二階段股份的總對價包括人民幣194.0百萬元的現金及向中環售股股東發行價值相當於人民幣716.4百萬元的A類普通股的義務，用於計算股份數目

的每股股份價格為i) 如果貴公司在2019年12月31日末前已啟動D+系列優先股融資，則為D+系列優先股發行價格，或ii) 否則為D系列優先股發行價格3.8美元。因此，發行價值相當於固定金額的可變數目股份的義務被視為強制可贖回非控股權益及被歸類為按公允價值計量的負債，公允價值變動於盈利中反映。截至2019年12月31日，D+系列優先股融資已完成，因此將予發行的股份數目根據每股股價4.56美元釐定，貴公司向中環售股股東發行22,315,135股A類普通股。

收購已入賬為一項業務合併，中環及其附屬公司自收購日期的經營業績已自2019年8月1日起計入貴集團的合併財務報表中。貴集團在獨立估值公司的協助下對所收購資產及負債的公允價值進行估值。

中環的對價根據所收購資產及所承擔負債的公允價值於收購日期分配如下：

	金額 人民幣 (以千計)
所收購資產淨值(i)	114,849
可識別無形資產(ii)	
許可證	316,800
商標及域名	28,600
軟件	41,700
商譽(iii)	1,343,556
非控股權益(iv)	(124,807)
遞延稅項負債	(80,505)
總計	1,640,193
	金額 人民幣 (以千計)
購買價總額包括：	
現金對價	930,999
包括人民幣193,983現金的強制可贖回非控股權益的公允價值及 發行人民幣482,671普通股義務的公允價值	676,653
包括來自賣方的可歸還或有對價(人民幣17,349)及 應付賣方或有對價人民幣49,890的或有對價公允價值(v)	32,541
總計	1,640,193

- (i) 所收購的資產淨值主要包括截至收購日期的人民幣163百萬元現金及現金等價物。
- (ii) 所收購的可攤銷無形資產預計攤銷期限不超過7年及加權平均攤銷期限為3.7年。
- (iii) 購買價超過所收購有形資產及可識別無形資產淨值的部分入賬為商譽。商譽主要指將中環於華中的房產行業的資源及經驗與貴集團現有業務結合產生的預期協同效應。商譽預期不可扣稅。

- (iv) 非控股權益為分配至中環附屬公司少數股東的權益。非控股權益的公允價值參考截至收購日期的每股購買價進行估值，並就控制權溢價進行折讓調整。
- (v) 貴集團有權根據附加獎勵安排自賣方收回若干數目的已發行股份或若干金額現金。基於達成附加獎勵安排的前提，貴集團有義務於若干條件發生時支付或有對價。在獨立估值公司的協助下，來自賣方的可歸還或有對價及向賣方支付的或有報酬按公允價值計入盈利計量。截至收購日期，金額為人民幣17百萬元及人民幣50百萬元，並分別計入其他非流動資產及其他非流動負債。

截至2019年12月31日，收購第一階段股份的所有現金對價均已結算。於2020年4月，貴集團支付剩餘現金對價及已向中環售股股東發行22,315,135股A類普通股以結算強制可贖回非控股權益。其後並無進行購買價調整。上述收購對貴集團合併財務報表並無重大影響，因此，並無呈列備考披露事宜。

25. 分部資料

(a) 分部闡述

貴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。貴集團的經營分部乃基於此組織架構及由貴集團主要經營決策者審閱以評估經營分部業績的資料。

貴集團在重組前有一個可呈報分部。自2019年起，在重組生效的同時，鑒於新房業務及新興業務及其他大幅增長，貴集團改變其內部組織架構並將其業務分為三個分部，即存量房業務、新房業務及新興業務及其他。2020年第一季度後期，貴集團進一步更新了提供予主要經營決策者的財務指標。該分部報告變動與貴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。有關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。貴集團追溯修訂過往期間分部資料以符合本期呈列方式。

貴集團當前於三個分部經營其業務：存量房業務、新房業務及新興業務及其他。下文概要闡述貴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，如通過貴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。貴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) 新興業務及其他：新興業務及其他包括金融服務業務及其他新拓展業務。

佣金及薪酬包括向經紀人及銷售專業人士（其為貴集團僱員或承包商）支付的薪酬及向與貴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。存量房市場的佣金及薪酬主要支付予貴集團僱員或承包商。新房市場的佣金及薪酬主要支付予與貴集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司。

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
淨收入：			
存量房業務	24,568,508	30,564,584	31,947,953
新房業務	20,273,860	37,937,886	46,472,378
新興業務及其他	1,172,538	1,978,508	2,332,108
總計	<u>46,014,906</u>	<u>70,480,978</u>	<u>80,752,439</u>
分佣及薪酬：			
存量房業務	(15,014,264)	(18,065,451)	(20,123,501)
新房業務	(15,355,160)	(29,787,961)	(37,525,240)
新興業務及其他	(229,401)	(317,756)	(484,462)
總計	<u>(30,598,825)</u>	<u>(48,171,168)</u>	<u>(58,133,203)</u>
貢獻：			
存量房業務	9,554,244	12,499,133	11,824,452
新房業務	4,918,700	8,149,925	8,947,138
新興業務及其他	943,137	1,660,752	1,847,646
總計	<u>15,416,081</u>	<u>22,309,810</u>	<u>22,619,236</u>

由於貴集團幾乎所有長期資產均位於中國及貴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。

26. 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。1,098,514,498股及932,877,749股加權平均優先股不包括在截至2019年及2020年12月31日止年度的每股稀釋淨收益(虧損)的計算中，原因為其反稀釋效應。與收購中環有關的發行普通股責任為10,515,625股加權平均股份，不包括在截至2019年12月31日止年度的每股稀釋淨收益(虧損)的計算中，原因為其反稀釋效應。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。

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		
	2019年	2020年	2021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收益(虧損)	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
B系列優先股贖回價值的增加	(366,440)	(242,270)	—
C系列優先股贖回價值的增加	(829,746)	(554,415)	—
D系列優先股贖回價值的增加	(587,753)	(519,201)	—
D+系列優先股贖回價值的增加	(82,589)	(439,342)	—
對參股優先股的利潤分配	—	(301,898)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益(虧損)	<u>(4,050,074)</u>	<u>720,466</u>	<u>(524,129)</u>
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	1,378,235,522	2,226,264,859	3,549,121,628
就收購中環發行普通股責任的稀釋效應	—	6,375,753	—
稀釋性購股權調整	—	34,690,279	—
每股稀釋淨收益(虧損)的分母			
— 流通在外加權平均普通股	1,378,235,522	2,267,330,891	3,549,121,628
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)：			
— 基本	(2.94)	0.32	(0.15)
— 稀釋	(2.94)	0.32	(0.15)

27. 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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，除另有披露者外，貴集團有以下重大關聯方交易。

關聯方	與貴集團的關係
Ziroom Inc.及其附屬公司(「自如」)	一家管理或經營政策受貴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 (「願景明德」)	一家管理或經營政策受貴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」)	貴集團的一家聯屬公司
IFM Investments Limited(「IFM」)	貴集團的一家聯屬公司
聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)	貴集團的一家聯屬公司
左暉先生	貴集團的創始人
經紀公司	貴集團有重大影響力的公司
騰訊	貴集團的主要擁有人

自2020年7月22日起騰訊被視為貴集團的關聯方。自2021年12月10日起聖都家裝被視為貴集團的關聯方。

(i) 貴集團與關聯方訂立以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
來自關聯方的收入			
向萬鏈提供的經紀服務、線上 營銷服務及家裝服務	3,523	14,706	174,511
向自如提供的線上營銷服務	19,269	72,309	104,888
向自如提供的經紀服務	281,769	55,447	53,150
向IFM提供的平台服務	6,942	41,704	69,717
向聖都家裝提供的經紀服務及其他服務	—	—	7,565
向願景明德提供的經紀服務	11,365	35,154	4,491
向騰訊提供的技術服務	—	—	1,608
向經紀公司提供的委託支持服務	58,194	201,385	423,448
向經紀公司提供的平台及加盟服務	4,541	1,870	8,512
總計	<u>385,603</u>	<u>422,575</u>	<u>847,890</u>

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。

平台服務指貴集團就使用貴集團ACN及SaaS系統所收取的費用。加盟服務指貴集團就使用貴集團德佑品牌所收取的費用。

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021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	–	38,943	193,866
願景明德的租賃及房屋管理服務	850	8,753	30,609
IFM的轉介服務	2,776	8,656	10,672
自如的服務	482	1,025	7,942
經紀公司的轉介服務	101,312	426,233	831,591
其他	2,970	16,343	1,322
	<u>108,390</u>	<u>499,953</u>	<u>1,076,002</u>
總計	108,390	499,953	1,076,002

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。

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
其他收入			
向IFM提供的貸款的利息收入	3,993	2,289	2,209
向願景明德提供的貸款的利息收入	215,158	92,013	–
向自如提供的貸款的利息收入	7,825	–	–
向執行董事提供的貸款的利息收入	–	1,800	–
向其他人士提供的貸款的利息收入	–	1,949	1,450
	<u>226,976</u>	<u>98,051</u>	<u>3,659</u>
總計	226,976	98,051	3,659

- (ii) 於2021年5月31日，貴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2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團與關聯方的租賃結餘及交易如下：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
經營租賃			
願景明德的門店租賃	–	–	136,164
自如的行政辦公室租賃	–	48	51
願景明德的行政辦公室租賃	–	94,130	–
經營租賃資產總額	–	94,178	136,215
經營租賃負債			
願景明德的經營租賃負債，流動	–	9,619	8,213
自如的經營租賃負債，流動	–	49	51
願景明德的經營租賃負債，非流動	–	84,080	125,075
經營租賃負債總額	–	93,748	133,339
截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
關聯方的經營租賃成本			
願景明德的經營租賃成本	–	1,529	18,358
自如的經營租賃成本	–	49	100
經紀公司的經營租賃成本	–	–	49
總計	–	1,578	18,507

(iv) 截至2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團與關聯方的結餘如下：

	2019年 人民幣	截至12月31日 2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
應收關聯方款項及預付關聯方款項			
自如	609,742	335,521	349,375
萬鏈	6,289	21,618	209,087
IFM	5,277	6,505	7,799
願景明德	140,614	16,433	7,471
聖都家裝	-	-	6,431
騰訊(a)	-	35,078	175
經紀公司	5,574	11,060	10,485
執行董事	93,338	-	-
其他	66,472	58,134	519
總計	927,306	484,349	591,342
應付關聯方款項			
萬鏈	100	879	143,804
騰訊	-	-	35,269
自如	123,149	20,615	30,872
IFM	46,280	15,111	22,893
願景明德	5,384	2,822	8,569
聖都家裝	-	-	1,498
左暉先生	1,094	-	-
經紀公司	86,867	214,335	339,911
其他	785	493	1,262
總計	263,659	254,255	584,078

(a) 截至2020年12月31日，應收騰訊款項及預付騰訊款項主要包括就廣告資源、營銷及雲服務的預付款項(金額為人民幣11.1百萬元)以及騰訊就2019年重新發行庫存股所扣留的款項人民幣24.0百萬元，有關款項已於2021年收取。

截至2021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。

	2019年 人民幣	截至12月31日 2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
應收關聯方貸款			
向IFM提供短期貸款	20,000	20,000	20,000
向願景明德提供短期貸款(b)	1,900,000	-	-
向執行董事提供短期貸款	4,500	-	-
向其他人士提供短期貸款(c)	4,576	13,019	22,788
向其他人士提供長期貸款	-	3,359	-
總計	1,929,076	36,378	42,788

- (b) 於2018年11月，貴集團與願景明德訂立六個月人民幣19億元貸款協議，固定借款利率為10%。協議已重續，新到期日為2020年7月15日，借款利率增至12%。於2020年7月，願景明德償還餘下人民幣58.3百萬元的貸款利息。
- (c) 向其他人士提供的貸款結餘包括向實體（貴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。於截至2020年12月31日止年度，貴集團向其投資的兩家實體（經營家裝業務）提供貸款人民幣2.0百萬元及人民幣9.0百萬元，固定年借款利率分別為12%及10%。於2020年末，管理層評估向關聯方提供的貸款的預期信用損失並就向該兩家被投資實體提供的貸款及其利息計提全額準備，當中慮及彼等遇到的經營困難及流動資金問題。金額為人民幣19.9百萬元的投資的賬面值亦已悉數減值。截至2021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，貴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。

28. 承諾及或有事項

	截至2021年 12月31日 人民幣 (以千計)
投資承諾(i)	3,632,981
經營租賃承諾(ii)	948,471
購買物業及設備	8,267
購買服務	1,368
	<hr/>
總計	4,591,087
	<hr/> <hr/>
	金額 人民幣 (以千計)
2022年	3,938,502
2023年	269,224
2024年	211,280
2025年	115,179
此後	56,902
	<hr/>
總計	4,591,087
	<hr/> <hr/>

(i) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務，付款於一年內到期。承諾結餘包括投資聖都家裝的對價（附註33）。

(ii) 經營租賃承擔指貴集團租賃場地的義務。

融資債務義務

融資債務義務的預期還款金額如下：

	1年內 人民幣	1至2年 人民幣	2至3年 人民幣	超過3年 人民幣	總計 人民幣
			(以千計)		
融資債務義務					
合併信託	194,200	—	—	—	194,200
利息付款	3,175	—	—	—	3,175
融資債務義務總額	197,375	—	—	—	197,375

29. 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，貴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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團提取法定儲備分別為人民幣79.1百萬元、人民幣139.1百萬元及人民幣91.1百萬元。

此外，由於分配來自貴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2021年12月31日，分配貴集團中國附屬公司資產淨值受限總金額為人民幣203億元。

貴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貴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。

貴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貴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，貴公司將其對附屬公司的投資按權益會計法入賬。該等投資在貴公司獨立簡明資產負債表中呈列為「於附屬公司及可變利益實體的投資」，而附屬公司的利潤（虧損）呈列為「分佔附屬公司及可變利益實體利潤（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，貴公司成為貴集團的母公司。以下披露資料呈列母公司截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日的財務狀況，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的經營業績及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的現金流量表。截至2019年、2020年及2021年12月31日，貴公司並無重大資本及其他承諾、長期責任或擔保。

母公司簡明資產負債表

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021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	12,525,274	3,261,585	55,235
短期投資	–	3,903,368	81,906
應收關聯方款項	–	34,414	–
應收附屬公司及可變利益實體款項	69,763	2,618,824	1,997,867
預付款項、應收款項及其他資產	25,679	20,468	55,320
非流動資產：			
於附屬公司及可變利益實體的投資	16,630,877	57,035,601	62,289,064
長期投資淨額	–	–	2,527,253
無形資產淨額	2,075,420	–	–
其他非流動資產	145,806	–	–
資產總額	31,472,819	66,874,260	67,006,645
負債			
流動負債			
預提費用及其他流動負債	24,430	108,813	32,669
負債總額	24,430	108,813	32,669
夾層權益			
B系列可轉換可贖回優先股（面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外298,483,760股（贖回價值人民幣6,406,056）；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外）	6,406,056	–	–
C系列可轉換可贖回優先股（面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外470,568,175股（贖回價值人民幣12,118,251）；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外）	12,118,251	–	–
D系列可轉換可贖回優先股（面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權1,000,000,000股、已發行及流通在外430,835,530股（贖回價值人民幣11,831,223）；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外）	11,831,223	–	–
D+系列可轉換可贖回優先股（面值0.00002美元；截至2019年12月31日已授權750,000,000股、已發行及流通在外310,879,155股（贖回價值人民幣10,017,365）；截至2020年及2021年12月31日零股已授權、已發行及流通在外）	10,017,365	–	–
夾層權益總額	40,372,895	–	–

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計，股份及每股數據除外)		
股東權益(虧絀)			
普通股(面值0.00002美元；已授權25,000,000,000股 普通股，包括23,614,698,720股A類普通股、 885,301,280股B類普通股及500,000,000股待指定 為上述各類別股份，截至2019年、2020年及 2021年12月31日已發行及 流通在外A類普通股分別584,865,410股、 2,666,966,855股及2,705,911,235股； 截至2019年、2020年及2021年12月31日 已發行及流通在外B類普通股885,301,280股)	202	482	489
資本公積	2,533,889	77,433,882	78,972,169
累計其他綜合收益(虧損)	63,308	(1,834,087)	(2,639,723)
累計虧絀	<u>(11,521,905)</u>	<u>(8,834,830)</u>	<u>(9,358,959)</u>
股東權益(虧絀)總額	<u>(8,924,506)</u>	<u>66,765,447</u>	<u>66,973,976</u>
負債、夾層權益及股東權益(虧絀)總額	<u><u>31,472,819</u></u>	<u><u>66,874,260</u></u>	<u><u>67,006,645</u></u>

簡明綜合收益（虧損）表

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
銷售和市場費用	(500,040)	(96,023)	(10,227)
一般及行政費用	(18,981)	(28,640)	(82,109)
研發費用	(65,927)	(79,023)	(57)
利息收入淨額	36,063	40,611	3,035
應佔附屬公司及可變利益實體利潤（虧損）	(1,588,194)	2,062,889	(748,580)
投資公允價值變動計入收益淨額	–	144,361	183,991
匯兌虧損	(46,467)	(33,395)	(3,968)
其他收入淨額	–	766,812	133,786
所得稅費用前利潤（虧損）	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
所得稅費用	–	–	–
淨利潤（虧損）	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
可轉換可贖回優先股贖回價值增值	(1,866,528)	(1,755,228)	–
對參股優先股的利潤分配	–	(301,898)	–
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤（虧損）	<u>(4,050,074)</u>	<u>720,466</u>	<u>(524,129)</u>
淨利潤（虧損）	(2,183,546)	2,777,592	(524,129)
其他綜合收益（虧損）			
外幣折算調整	63,442	(1,897,395)	(841,214)
可供出售投資的未變現收益，扣除重新分類	–	–	35,578
綜合收益（虧損）總額	<u>(2,120,104)</u>	<u>880,197</u>	<u>(1,329,765)</u>
可轉換可贖回優先股贖回價值增值	(1,866,528)	(1,755,228)	–
對參股優先股的利潤分配	–	(301,898)	–
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的綜合虧損總額	<u>(3,986,632)</u>	<u>(1,176,929)</u>	<u>(1,329,765)</u>

簡明現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
經營活動所得(所用)現金淨額	9,224	(72,175)	(10,302)
投資活動所用現金淨額	(15,719,863)	(42,674,498)	(3,183,233)
融資活動所得現金淨額	25,763,789	34,151,607	7
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(43,253)	(668,623)	(12,822)
現金、現金等價物及受限資金的 增加(減少)淨額	10,009,897	(9,263,689)	(3,206,350)
年初現金、現金等價物及受限資金	2,515,377	12,525,274	3,261,585
年末現金、現金等價物及受限資金	12,525,274	3,261,585	55,235

30. 股息

貴公司於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度並無宣派股息。

31. 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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
袍金	—	—	—
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利	10,553	8,586	5,857
績效獎金	18,076	21,384	17,767
股份支付薪酬費用(附註20)	2,306,839	245,318	430
退休金計劃供款	305	234	215
總計	2,335,773	275,522	24,269

於往績記錄期間，若干董事根據貴公司的購股權計劃，就其對貴集團的服務獲授購股權，有關進一步詳情載列於附註20。股份支付薪酬費用於往績記錄期間在合併綜合收益(虧損)表確認。

於往績記錄期間支付予董事的薪酬如下：

截至2019年12月31日止年度

	袍金 人民幣	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣	績效獎金 人民幣	股份支付 薪酬費用 (附註20) 人民幣	退休金 計劃供款 人民幣	薪酬總額 人民幣
				(以千計)		
彭永東(附註(a))	-	1,740	5,000	1,513,863	71	1,520,674
徐萬剛(附註(b))	-	1,320	5,500	792,976	57	799,853
孔令欣(附註(c))	-	2,383	3,000	-	13	5,396
徐濤(附註(d))	-	1,562	3,076	-	69	4,707
單一剛(附註(e))	-	1,140	1,500	-	50	2,690
邵非(附註(f))	-	1,493	-	-	45	1,538
左暉(附註(g))	-	915	-	-	-	915
陶紅兵(附註(h))	-	-	-	-	-	-
陳恂(附註(i))	-	-	-	-	-	-
張明貴(附註(j))	-	-	-	-	-	-
孫宏斌(附註(k))	-	-	-	-	-	-
劉肖(附註(l))	-	-	-	-	-	-
李朝暉(附註(m))	-	-	-	-	-	-
黃立明(附註(n))	-	-	-	-	-	-
包凡(附註(o))	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>10,553</u>	<u>18,076</u>	<u>2,306,839</u>	<u>305</u>	<u>2,335,773</u>

截至2020年12月31日止年度

	袍金 人民幣	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣	績效獎金 人民幣	股份支付 薪酬費用 (附註20) 人民幣	退休金 計劃供款 人民幣	薪酬總額 人民幣
						(以千計)
彭永東(附註(a))	-	1,520	8,699	-	68	10,287
左暉(附註(g))	-	1,010	2,100	-	-	3,110
單一剛(附註(e))	-	1,020	1,000	-	41	2,061
孔令欣(附註(c))	-	1,949	2,000	245,318	22	249,289
徐萬剛(附註(b))	-	680	4,478	-	44	5,202
徐濤(附註(d))	-	800	3,107	-	43	3,950
邵非(附註(f))	-	1,153	-	-	16	1,169
包凡(附註(o))	-	228	-	-	-	228
陳小紅(附註(p))	-	226	-	-	-	226
孫宏斌(附註(k))	-	-	-	-	-	-
劉肖(附註(l))	-	-	-	-	-	-
陳恂(附註(i))	-	-	-	-	-	-
高曦(附註(q))	-	-	-	-	-	-
李朝暉(附註(m))	-	-	-	-	-	-
黃立明(附註(n))	-	-	-	-	-	-
陶紅兵(附註(h))	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>8,586</u>	<u>21,384</u>	<u>245,318</u>	<u>234</u>	<u>275,522</u>

截至2021年12月31日止年度

	袍金 人民幣	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣	績效獎金 人民幣	股份支付 薪酬費用 (附註20) 人民幣	退休金 計劃供款 人民幣	薪酬總額 人民幣
彭永東(附註(a))	—	1,500	6,900	—	78	8,478
單一剛(附註(e))	—	1,200	5,600	—	53	6,853
徐萬剛(附註(b))	—	811	3,600	—	61	4,472
徐濤(附註(d))	—	420	1,667	—	23	2,110
左暉(附註(g))	—	500	—	—	—	500
陳小紅(附註(p))	—	750	—	430	—	1,180
李朝暉(附註(m))	—	—	—	—	—	—
包凡(附註(o))	—	125	—	—	—	125
朱寒松(附註(r))	—	187	—	—	—	187
陳瑜(附註(s))	—	364	—	—	—	364
	<u>—</u>	<u>5,857</u>	<u>17,767</u>	<u>430</u>	<u>215</u>	<u>24,269</u>

- (a) 彭永東為貴公司聯合創始人、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) 徐萬剛為貴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。
- (c) 孔令欣於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年8月辭去其董事職務。
- (d) 徐濤為貴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) 單一剛為貴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。
- (f) 邵非於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年4月辭去其董事職務。
- (g) 左暉為創始人並於2018年7月至2021年5月擔任董事會主席。
- (h) 陶紅兵於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年8月辭去其董事職務。
- (i) 陳恂於2019年11月獲委任為貴公司董事並於2020年4月辭去其董事職務。

- (j) 張明貴於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2019年11月辭去其董事職務。
- (k) 孫宏斌於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年4月辭去其董事職務。
- (l) 劉肖於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年4月辭去其董事職務。
- (m) 李朝暉自2018年12月起擔任董事。
- (n) 黃立明於2018年12月獲委任為貴公司董事並於2020年8月辭去其董事職務。
- (o) 包凡於2018年12月獲委任為貴公司董事，於2020年8月調任為獨立董事，並於2021年3月辭去其職務。
- (p) 陳小紅自2020年8月起擔任獨立董事。
- (q) 高曦於2020年4月擔任貴公司董事並於2020年8月辭去其董事職務。
- (r) 朱寒松自2021年8月起擔任獨立董事。
- (s) 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。

32. 五名最高薪酬僱員

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年	2020年	2021年
董事	3	—	—
非董事 ^(a)	2	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

- (a) 截至2020年12月31日止年度，非董事包括孔令欣及邵非（於部分期間內擔任董事及於剩餘期間內擔任非董事）。

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
薪金、津貼及實物福利	2,926	8,655	10,034
績效獎金	5,536	5,460	11,047
股份支付薪酬費用	216,266	601,080	284,649
退休金計劃供款	67	162	255
總計	<u>224,795</u>	<u>615,357</u>	<u>305,985</u>

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		
	2019年	2020年	2021年
5,500,001 港元至6,000,000 港元	1	–	–
22,000,001 港元至22,500,000 港元	–	–	1
35,000,001 港元至35,500,000 港元	–	1	–
52,500,001 港元至53,000,000 港元	–	–	1
63,500,001 港元至64,000,000 港元	–	1	–
64,000,001 港元至64,500,000 港元	–	1	–
70,500,001 港元至71,000,000 港元	–	–	1
81,500,001 港元至82,000,000 港元	–	–	1
141,000,001 港元至141,500,000 港元	–	–	1
246,500,001 港元至247,000,000 港元	–	1	–
249,500,001 港元至250,000,000 港元	1	–	–
282,500,001 港元至283,000,000 港元	–	1	–
總計	2	5	5

於往績記錄期間，非董事人士根據貴公司購股權計劃就其對貴集團的服務獲授購股權，其中進一步詳情載列於附註20。股份支付薪酬費用已於往績記錄期間在合併綜合收益（虧損）表確認。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，貴集團概無向任何董事、最高行政人員或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入貴集團或加入貴集團時的獎勵或離職補償。

33. 期後事項

貴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。

根據貴集團、聖都家裝及聖都家裝現有股東於2021年7月4日簽訂的最終協議，貴集團同意向聖都家裝現有股東以現金對價總額上限人民幣3,920百萬元收購聖都家裝49%股權及以受限制股份對價總額人民幣4,080百萬元收購聖都家裝51%股權。受限制股份將基於聖都家裝收購事項完成前30個連續交易日貴公司美國存託股份的加權平均收市價以發行價結算。有關股權於一定期間內不得轉讓、銷售、質押或以其他方式處置且將於若干條件下予以解除。

於2022年1月，貴集團收購聖都家裝43%股權，現金對價上限為人民幣3,440百萬元，其中人民幣2,820百萬元已於1月支付。貴集團於2022年4月14日支付剩餘現金對價人民幣980百萬元。現金對價人民幣3,920百萬元已悉數結清。

由於2022年3月中國公司的估值調整，貴集團管理層與聖都家裝重新磋商對價。於2022年3月31日，貴集團管理層、聖都家裝及聖都家裝現有股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此貴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。發行股份的限制與原協議一致。於2022年4月11日，貴集團與聖都家裝及其現有股東簽訂經修訂協議。

於2022年4月20日，貴集團進一步向聖都家裝現有股東發行44,315,854股A類普通股，並收購聖都家裝51%的股權。因此，聖都家裝的全部股權由貴集團收購。

貴公司預計有關修訂不會對其財務報表造成重大財務影響。將向聖都家裝售股股東發行的44,315,854股受限制A類普通股的收購日期公允價值將於三年限制期間確認為股份支付薪酬費用。

34. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

歷史財務資料乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）在若干方面有所區別。貴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：

合併綜合收益（虧損）表數據

	截至2019年12月31日止年度						根據國際財務 報告準則 申報的金額
	根據美國公認 會計準則 申報的金額	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 (以千計)	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	
營業成本	(34,746,862)	-	(53,198)	201,211	(4,274)	-	(34,603,123)
銷售和市場費用	(3,105,899)	-	-	-	-	-	(3,105,899)
一般及行政費用	(8,376,531)	-	-	21,735	(143,977)	-	(8,498,773)
研發費用	(1,571,154)	-	-	-	(82,090)	-	(1,653,244)
利息收入淨額	230,339	-	-	(198,717)	-	-	31,622
可轉換可贖回優先股公允價值 變動	-	(4,931,024)	-	-	-	-	(4,931,024)
所得稅收益（費用）前利潤（虧損）	(1,275,764)	(4,931,024)	(53,198)	24,229	(230,341)	-	(6,466,098)
所得稅收益（費用）	(904,363)	-	3,606	(5,455)	-	-	(906,212)
淨利潤（虧損）	(2,180,127)	(4,931,024)	(49,592)	18,774	(230,341)	-	(7,372,310)
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤（虧損）	(2,183,546)	(4,931,024)	(49,592)	18,774	(230,341)	-	(7,375,729)
可轉換可贖回優先股贖回價值 增值	(1,866,528)	1,866,528	-	-	-	-	-
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤（虧損）	(4,050,074)	(3,064,496)	(49,592)	18,774	(230,341)	-	(7,375,729)
其他綜合收益（虧損）							
外幣折算調整	63,442	(441,038)	-	-	-	-	(377,596)
因自身信用風險而導致的 可轉換可贖回優先股公允 價值變動	-	(57,257)	-	-	-	-	(57,257)

截至2020年12月31日止年度

	根據美國公認 會計準則 申報的金額	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
		優先股 (附註(i))	信用損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開發售 相關的發行成本 (附註(v))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
營業成本	(53,621,121)	-	(4,067)	183,796	(45,535)	-	(53,486,927)
銷售和市場費用	(3,715,278)	-	-	-	3,647	-	(3,711,631)
一般及行政費用	(7,588,809)	-	-	47,143	73,737	(45,338)	(7,513,267)
研發費用	(2,477,911)	-	-	-	164,814	-	(2,313,097)
利息收入淨額	163,600	-	-	(230,658)	-	-	(67,058)
可轉換可贖回優先股公允價值 變動	-	(25,292,015)	-	-	-	-	(25,292,015)
所得稅收益(費用)前利潤(虧損)	4,387,119	(25,292,015)	(4,067)	281	196,663	(45,338)	(20,757,357)
所得稅收益(費用)	(1,608,796)	-	(3,297)	10,560	-	-	(1,601,533)
淨利潤(虧損)	2,778,323	(25,292,015)	(7,364)	10,841	196,663	(45,338)	(22,358,890)
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	2,777,592	(25,292,015)	(7,364)	10,841	196,663	(45,338)	(22,359,621)
可轉換可贖回優先股贖回價值 增值	(1,755,228)	1,755,228	-	-	-	-	-
對參股優先股的利潤分配	(301,898)	301,898	-	-	-	-	-
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤(虧損)	720,466	(23,234,889)	(7,364)	10,841	196,663	(45,338)	(22,359,621)
其他綜合收益(虧損)							
外幣折算調整	(1,897,395)	682,382	-	-	-	-	(1,215,013)
因自身信用風險而導致的 可轉換可贖回優先股公允 價值變動	-	(173,963)	-	-	-	-	(173,963)

截至2021年12月31日止年度

	根據美國公認 會計準則 申報的金額	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
		優先股 (附註(i))	信用損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開發售 相關的發行成本 (附註(v))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
營業成本	(64,933,024)	-	(11,374)	237,130	3,738	-	(64,703,530)
銷售和市場費用	(4,309,116)	-	-	2,163	(10,025)	-	(4,316,978)
一般及行政費用	(8,924,470)	-	-	42,766	(131,868)	(24,810)	(9,038,382)
研發費用	(3,193,988)	-	-	-	(187,299)	-	(3,381,287)
利息收入淨額	354,567	-	-	(304,938)	-	-	49,629
所得稅收益(費用)前利潤(虧損)	1,140,726	-	(11,374)	(22,879)	(325,454)	(24,810)	756,209
所得稅收益(費用)	(1,665,492)	-	1,640	3,980	-	-	(1,659,872)
淨利潤(虧損)	(524,766)	-	(9,734)	(18,899)	(325,454)	(24,810)	(903,663)
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	(524,129)	-	(9,734)	(18,899)	(325,454)	(24,810)	(903,026)
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤(虧損)	(524,129)	-	(9,734)	(18,899)	(325,454)	(24,810)	(903,026)

合併資產負債表數據

	截至2019年12月31日						根據國際財務 報告準則 申報的金額
	根據美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整				與首次公開 發售相關的 發行成本	
	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 (以千計)	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	(附註(v)) 人民幣	
短期貸款(扣除信用損失準備)	2,125,621	-	(38,775)	-	-	-	2,086,846
預付款項、應收款項及其他資產	5,292,996	-	(14,423)	-	-	-	5,278,573
使用權資產	5,625,015	-	-	(162,744)	-	-	5,462,271
其他非流動資產	725,550	-	3,606	17,035	-	-	746,191
資產總額	67,265,312	-	(49,592)	(145,709)	-	-	67,070,011
預提費用及其他流動負債	3,002,841	-	-	-	-	-	3,002,841
可轉換可贖回優先股	-	45,143,903	-	-	-	-	45,143,903
負債總額	35,729,720	45,143,903	-	-	-	-	80,873,623
夾層權益	40,372,895	(40,372,895)	-	-	-	-	-
資本公積	2,533,889	257,098	-	-	365,634	-	3,156,621
累計其他綜合收益(虧損)	63,308	(924,589)	-	-	-	-	(861,281)
累計虧絀	(11,775,637)	(4,103,517)	(49,592)	(145,709)	(365,634)	-	(16,440,089)
股東權益(虧絀)總額	(8,837,303)	(4,771,008)	(49,592)	(145,709)	-	-	(13,803,612)

截至2020年12月31日

	根據美國公認	國際財務報告準則調整					根據國際財務
	會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					報告準則 申報的金額
		優先股	信用損失準備	租賃會計	股份支付薪酬	與首次公開發售 相關的發行成本	
	人民幣	(附註(i)) 人民幣	(附註(ii)) 人民幣	(附註(iii)) 人民幣 (以千計)	(附註(iv)) 人民幣	(附註(v)) 人民幣	人民幣
短期貸款(扣除信用損失準備)	3,931,641	-	4,870	-	-	-	3,936,511
預付款項、應收款項及其他資產	4,677,378	-	-	-	-	-	4,677,378
使用權資產	6,821,100	-	-	(162,463)	-	-	6,658,637
其他非流動資產	994,394	-	(9,564)	27,595	-	-	1,012,425
資產總額	104,295,536	-	(4,694)	(134,868)	-	-	104,155,974
預提費用及其他流動負債	2,950,078	-	(38,255)	-	-	-	2,911,823
負債總額	37,503,020	-	(38,255)	-	-	-	37,464,765
夾層權益	-	-	-	-	-	-	-
資本公積	77,433,882	29,811,702	-	-	168,971	45,338	107,459,893
累計其他綜合收益(虧損)	(1,834,087)	241,343	-	-	-	-	(1,592,744)
累計虧絀	(9,227,664)	(30,053,045)	33,561	(134,868)	(168,971)	(45,338)	(39,596,325)
股東權益(虧絀)總額	66,792,516	-	33,561	(134,868)	-	-	66,691,209

截至2021年12月31日

	根據美國公認 會計準則 申報的金額	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
		優先股 (附註(i))	信用損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開發售 相關的發行成本 (附註(v))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
短期貸款(扣除信用損失準備)	702,452	-	55	-	-	-	702,507
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	-	-	-	-	(24,810)	3,105,140
使用權資產	7,244,211	-	-	(185,342)	-	-	7,058,869
其他非流動資產	1,181,421	-	(7,924)	31,575	-	-	1,205,072
資產總額	100,318,865	-	(7,869)	(153,767)	-	(24,810)	100,132,419
預提費用及其他流動負債	3,451,197	-	(31,696)	-	-	-	3,419,501
負債總額	33,263,372	-	(31,696)	-	-	-	33,231,676
夾層權益	-	-	-	-	-	-	-
資本公積	78,972,169	29,811,702	-	-	494,425	45,338	109,323,634
累計其他綜合收益(虧損)	(2,639,723)	241,343	-	-	-	-	(2,398,380)
累計虧蝕	(9,842,846)	(30,053,045)	23,827	(153,767)	(494,425)	(70,148)	(40,590,404)
股東權益(虧蝕)總額	67,055,493	-	23,827	(153,767)	-	(24,810)	66,900,743

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貴公司控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此貴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。貴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貴公司的控制之下。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貴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。貴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，貴集團已自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，貴集團已自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，對賬包括貸款信用損失差額，以反映國際財務報告準則第9號於截至2019年12月31日止年度的影響以及截至2020年及2021年12月31日止年度國際財務報告準則第9號與ASC 326的差異。
- 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，貴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，貴集團隨後以(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。

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，貴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，當上市涉及貴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，貴集團在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

III 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2021年12月31日後任何期間擬備經審計財務報表。貴公司或貴集團現時旗下任何公司概無就2021年12月31日後的任何期間宣派股息或作出分派。

IV 聖都家居裝飾有限公司於往績記錄期間的財務資料

合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
資產				
流動資產：				
現金及現金等價物		131,469	121,290	323,521
短期投資	ii	810,108	1,270,239	1,225,340
應收賬款，扣除截至2019年、2020年及2021年 12月31日信用損失準備分別人民幣992、人 民幣4,133及人民幣6,078	iv	15,756	21,970	39,573
合同資產，扣除截至2019年、2020年及2021年 12月31日信用損失準備分別人民幣2,228、人 民幣7,148及人民幣20,807	iv	42,320	131,392	139,820
存貨		20,673	34,406	50,149
預付款項、應收款項及其他資產		104,496	94,014	170,005
流動資產總額		1,124,822	1,673,311	1,948,408
非流動資產：				
物業、廠房及設備淨額	v	57,898	111,448	309,192
使用權資產	vi	267,847	289,428	402,720
長期投資淨額		22,975	34,877	42,217
無形資產淨額		4,776	3,398	1,271
遞延所得稅資產	x	–	2,466	8,105
非流動資產總額		353,496	441,617	763,505
資產總額		1,478,318	2,114,928	2,711,913

	附註	截至12月31日		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
負債				
流動負債				
應付賬款	vii	287,309	455,339	565,031
應付僱員薪酬及福利		238,539	309,597	428,318
應付所得稅		38,561	65,372	26,259
租賃負債流動部分	vi	48,298	56,477	77,745
合同負債		549,300	736,512	991,922
預提費用及其他流動負債		135,647	170,518	231,215
流動負債總額		1,297,654	1,793,815	2,320,490
非流動負債				
遞延稅項負債		540	–	–
租賃負債非流動部分	vi	198,794	187,650	276,285
非流動負債總額		199,334	187,650	276,285
負債總額		1,496,988	1,981,465	2,596,775
夾層權益				
可轉換可贖回優先股權	xii	–	–	480,000
股東權益(虧絀)				
聖都家裝股東權益(虧絀)：				
實繳資本		33,025	33,025	30,175
資本公積		266,201	423,986	37,949
法定儲備		17	109	109
累計虧絀		(317,639)	(323,159)	(433,095)
聖都家裝股東權益(虧絀)總額		(18,396)	133,961	(364,862)
非控股權益		(274)	(498)	–
股東權益(虧絀)總額		(18,670)	133,463	(364,862)
負債、夾層權益及股東權益(虧絀)總額		1,478,318	2,114,928	2,711,913

合併綜合收益(虧損)表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入：				
家裝	<i>iii</i>	2,656,246	2,894,562	3,870,222
其他	<i>iii</i>	184,080	405,264	402,637
淨收入總額		<u>2,840,326</u>	<u>3,299,826</u>	<u>4,272,859</u>
營業成本：				
家裝		(1,776,456)	(1,934,450)	(2,657,274)
其他		(128,751)	(295,695)	(309,168)
營業成本總額		<u>(1,905,207)</u>	<u>(2,230,145)</u>	<u>(2,966,442)</u>
毛利		<u>935,119</u>	<u>1,069,681</u>	<u>1,306,417</u>
運營費用：				
銷售和市場費用		(581,662)	(631,174)	(953,895)
一般及行政費用		(438,828)	(418,608)	(500,175)
研發費用		(3,413)	(5,089)	(8,426)
運營費用總額		<u>(1,023,903)</u>	<u>(1,054,871)</u>	<u>(1,462,496)</u>
經營利潤(虧損)		<u>(88,784)</u>	<u>14,810</u>	<u>(156,079)</u>
其他收入淨額	<i>ix</i>	<u>41,120</u>	<u>39,860</u>	<u>53,434</u>
所得稅費用前利潤(虧損)		(47,664)	54,670	(102,645)
所得稅費用	<i>x</i>	<u>(39,465)</u>	<u>(59,242)</u>	<u>(7,253)</u>
淨虧損		(87,129)	(4,572)	(109,898)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)		<u>(736)</u>	<u>224</u>	<u>(38)</u>
歸屬於聖都家裝的淨虧損		(87,865)	(4,348)	(109,936)
股份支付薪酬費用計入：				
一般及行政費用	<i>viii</i>	140,140	157,785	90,963

合併股東權益(虧絀)變動表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	聖都家裝擁有人應佔						權益
	實繳資本 人民幣	資本公積 人民幣	法定儲備 人民幣	累計虧絀 人民幣	總計 人民幣	非控股權益 人民幣	(虧絀)總額 人民幣
於2019年1月1日的結餘	30,000	126,061	-	(229,757)	(73,696)	(579)	(74,275)
淨利潤(虧損)	-	-	-	(87,865)	(87,865)	736	(87,129)
擁有人注資	3,025	-	-	-	3,025	-	3,025
股份支付薪酬(附註viii)	-	140,140	-	-	140,140	-	140,140
轉撥至法定儲備	-	-	17	(17)	-	-	-
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(431)	(431)
於2019年12月31日							
的結餘	33,025	266,201	17	(317,639)	(18,396)	(274)	(18,670)
會計準則變動(附註iv)	-	-	-	(1,080)	(1,080)	-	(1,080)
於2020年1月1日的結餘	33,025	266,201	17	(318,719)	(19,476)	(274)	(19,750)
淨虧損	-	-	-	(4,348)	(4,348)	(224)	(4,572)
股份支付薪酬(附註viii)	-	157,785	-	-	157,785	-	157,785
轉撥至法定儲備	-	-	92	(92)	-	-	-
於2020年12月31日的結餘	33,025	423,986	109	(323,159)	133,961	(498)	133,463
淨利潤(虧損)	-	-	-	(109,936)	(109,936)	38	(109,898)
擁有人注資	150	-	-	-	150	-	150
股份支付薪酬(附註viii)	-	90,963	-	-	90,963	-	90,963
普通股權重新指定							
為優先股權(附註xii)	(3,000)	(477,000)	-	-	(480,000)	-	(480,000)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	460	460
於2021年12月31日的結餘	30,175	37,949	109	(433,095)	(364,862)	-	(364,862)

合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
經營活動所得現金流量：			
淨虧損	(87,129)	(4,572)	(109,898)
物業及設備折舊	40,807	36,396	31,584
無形資產攤銷	2,140	2,561	2,382
金融資產減值損失淨額	1,963	10,156	18,081
以權益法核算的投資損益	(864)	(395)	1,960
遞延稅項費用(優惠)	1,686	(3,006)	(5,639)
短期投資收益	(36,058)	(30,776)	(49,209)
股份支付薪酬費用	140,140	157,785	90,963
資產及負債變動：			
應收賬款	(10,374)	(14,703)	(19,553)
存貨	1,728	(13,733)	(15,743)
合同資產	(13,961)	(89,072)	(22,087)
預付款項、應收款項及其他資產	24,094	(20,265)	(78,462)
使用權資產	21,974	8,341	(113,292)
應付賬款	(2,577)	130,788	82,871
應付僱員薪酬及福利	46,406	71,058	118,721
合同負債	(4,255)	187,212	255,410
租賃負債	(24,293)	(2,964)	109,902
預提費用及其他流動負債	48,887	34,872	60,697
應付所得稅	25,316	26,811	(39,113)
經營活動所得現金淨額	175,630	486,494	319,575
投資活動所得現金流量：			
購買短期投資	(3,597,430)	(3,826,830)	(4,392,596)
短期投資到期	3,394,774	3,397,474	4,487,555
購買物業、設備及無形資產	(29,552)	(57,245)	(202,929)
出售物業及設備所得款項	100	1,434	166
購買長期投資	–	(22,935)	(9,800)
出售長期投資所得款項	5,200	11,429	500
投資活動所用現金淨額	(226,908)	(496,673)	(117,104)

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
融資活動所得現金流量：			
擁有人注資	3,025	–	150
附屬公司非控股權益資本回報	(431)	–	(390)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>2,594</u>	<u>–</u>	<u>(240)</u>
現金及現金等價物以及受限資金			
增加(減少)淨額	<u>(48,684)</u>	<u>(10,179)</u>	<u>202,231</u>
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	180,153	131,469	121,290
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	131,469	121,290	323,521
補充披露：			
就所得稅支付現金	(19,349)	(35,077)	(52,005)
非現金投資及融資活動			
有關添置物業及設備的應付賬款變動	–	37,242	26,821

iii. 收入

聖都家裝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聖都家裝客戶時確認客戶合同收入，並考慮退款、價格優惠、折讓及增值稅（「增值稅」）的預估減少後，確認金額反映聖都家裝預期有權獲取商品或服務的對價。

下表呈列按收入來源劃分的聖都家裝收入：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
家裝(a)	2,656,246	2,894,562	3,870,222
其他(b)	184,080	405,264	402,637
總計	<u>2,840,326</u>	<u>3,299,826</u>	<u>4,272,859</u>

(a) 家裝

聖都家裝向個人客戶提供全套家裝服務。聖都家裝遵循於承諾商品或服務的控制權轉移至客戶時確認收入，確認金額反映就交換商品或服務預期收到的對價這一會計準則。聖都家裝在履約義務獲達成時隨時間確認收入。聖都家裝使用所產生成本總額除以預期將產生成本總額的數據計量其完成進度。家裝合約通常作為單一賬目單位入賬（單個履約義務）且不對單一項目的服務類型進行細分。

(b) 其他

聖都家裝自其他服務產生收入，例如非住宅裝修服務、傢具及家電銷售。非住宅裝修服務收入在履約義務獲達成時隨時間確認；傢具及家電銷售收入於商品交付客戶的某一時點確認。

合同負債

聖都家裝的收入確認時間可能與其向客戶開具賬單及收取現金的權利不一致。該等權利通常取決於預開賬單條款、根據工程若干階段完成情況或提供服務時的里程碑賬單。合同負債指截至資產負債表日期，合同條款所准許收取的現金，但根據聖都家裝的收入確認政策尚未確認為合約收入。確認合同負債主要與家裝有關。聖都家裝預計將在未來12個月內將該大部分結餘確認為收入，餘下部分隨後確認。

iv. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款及合同資產主要與聖都家裝的非住宅裝修有關。聖都家裝向客戶開具賬單的時間通常取決於根據工程若干階段完成情況或提供服務時的里程碑賬單。聖都家裝的應收賬款指已向客戶開具賬單，但尚未收回的款項，代表向其客戶收取現金的無條件權利。合同資產指已確認合約收入，但尚未根據合約條款開具賬單的款項。

應收賬款及合同資產淨值包括以下各項：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)		
應收賬款－總額	16,748	26,103	45,651
信用損失準備	(992)	(4,133)	(6,078)
應收賬款淨額	15,756	21,970	39,573
	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)		
合同資產－總額	44,548	138,540	160,627
信用損失準備	(2,228)	(7,148)	(20,807)
合同資產淨值	42,320	131,392	139,820

於2020年1月1日前，聖都家裝保留呆賬準備，為不可收回款項作撥備。呆賬準備的計提基於聖都家裝對多項因素（包括過往經驗、應收賬款的賬齡及合同資產結餘、現行經濟狀況及可能影響客戶支付能力的其他因素）的評估而估計。自2020年1月1日起，聖都家裝採用ASU 2016-13，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征對應收賬款及合同資產進行細分，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。

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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
年初結餘	(624)	(992)	(4,133)
會計準則變動	—	(1,622)	—
增加	(368)	(1,519)	(1,945)
核銷	—	—	—
年末結餘	<u>(992)</u>	<u>(4,133)</u>	<u>(6,078)</u>

聖都家裝通常授予其客戶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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
– 最多3個月	14,351	21,130	23,682
– 3個月至1年	434	3,111	17,386
– 1年以上	<u>1,963</u>	<u>1,862</u>	<u>4,583</u>
應收賬款	16,748	26,103	45,651
減：信用損失準備	<u>(992)</u>	<u>(4,133)</u>	<u>(6,078)</u>
應收賬款淨額	<u>15,756</u>	<u>21,970</u>	<u>39,573</u>

v. 物業、廠房及設備淨額

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
傢具及辦公設備	23,977	23,496	30,040
車輛	4,800	5,442	8,284
租賃物業裝修	113,466	129,078	176,987
在建工程	496	71,666	243,115
總計	142,739	229,682	458,426
減：累計折舊	(84,841)	(118,234)	(149,234)
賬面淨值	57,898	111,448	309,192

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，確認的折舊費用分別為人民幣40.8百萬元、人民幣36.4百萬元及人民幣31.6百萬元。

vi. 租賃

自2019年1月1日起，聖都家裝採用美國財務會計準則委員會（「美國財務會計準則委員會」）發佈的會計準則更新（「會計準則更新」）2016-02「租賃（專題842號）」（「ASC 842」）以及於2018年發佈的數項額外澄清會計準則更新（統稱「新租賃準則」），採用經修正追溯過渡方法，並通過權益確認累積影響。

採用ASC 842導致自採用之日起確認使用權資產人民幣290百萬元、流動經營租賃負債人民幣48百萬元及非流動經營租賃負債人民幣223百萬元。對留存收益並無累計影響。

聖都家裝於中國就銷售辦事處訂有經營租賃。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聖都家裝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、租賃負債非流動部分」項目。

截至2019年、2020年及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
經營租賃成本	68,400	71,481	94,993

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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
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	64,533	70,402	92,017
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	32,888	50,360	190,725

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至12月31日		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣 (以千計)	2021年 人民幣
資產：			
經營租賃資產	267,847	289,428	402,720
負債：			
經營租賃負債，流動	48,298	56,477	77,745
經營租賃負債，非流動	198,794	187,650	276,285

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
加權平均剩餘租期(以年計)			
經營租賃	5.52	4.90	5.27
加權平均折現率			
經營租賃	5.04%	4.43%	4.60%

租賃負債的到期日如下：

	截至2021年 12月31日 人民幣 (以千計)
2022年	93,965
2023年	81,911
2024年	77,109
2025年	65,516
2026年	32,701
此後	<u>51,507</u>
未折現租賃付款總額	402,709
減：推算利息	<u>(48,679)</u>
租賃負債總額	<u><u>354,030</u></u>

聖都家裝的租賃協議通常不包含供聖都家裝按照其同意的年期重續租賃的選擇權。聖都家裝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。

vii. 應付賬款

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)		
材料應付款項	141,910	260,494	318,415
人工應付款項	140,950	189,016	233,948
其他	<u>4,449</u>	<u>5,829</u>	<u>12,668</u>
總計	<u><u>287,309</u></u>	<u><u>455,339</u></u>	<u><u>565,031</u></u>

於2019年12月31日、2020年12月31日及2021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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
3個月內	258,853	411,583	518,290
3個月至1年	18,034	22,728	27,492
超過1年	10,422	21,028	19,249
總計	<u>287,309</u>	<u>455,339</u>	<u>565,031</u>

viii. 股份支付薪酬

就聖都家裝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		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
一般及行政費用	140,140	157,785	90,963

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，且截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，聖都家裝並無將任何股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

於2017年12月1日，聖都家裝採納權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在為僱員提供激勵及獎勵。根據計劃授出的購股權通常計劃於達成業績條件1.5年至3.5年的連續服務期間歸屬。所有購股權將於2021年7月30日歸屬及根據與僱員簽訂的協議，自歸屬日期起20天可行使。每一份購股權代表購買一單位註冊資本的權利。

於2021年7月30日，所有16,656,709份購股權已歸屬並獲行使。

下表概述聖都家裝股份變動情況：

	尚未行使 購股權 的數目	加權平均 行使價 人民幣	加權平均 剩餘合約 期限 以年計	內在總值 人民幣 (以千計)
截至2018年12月31日尚未行使	16,216,372	1.00	2.58	914,928
已授出	440,337	1.00		
已行使	—	—		
已沒收	—	—		
截至2019年12月31日尚未行使	<u>16,656,709</u>	1.00	1.58	1,045,375
已授出	—	—		
已行使	—	—		
已沒收	—	—		
截至2020年12月31日尚未行使	<u>16,656,709</u>	1.00	0.58	1,282,233
已授出	—	—		
已行使	(16,656,709)	1.00		
已沒收	—	—		
截至2021年12月31日尚未行使	<u>—</u>	—	—	—
截至2019年12月31日已歸屬及 可行使	—	—	—	—
截至2020年12月31日已歸屬及 可行使	—	—	—	—
截至2021年12月31日已歸屬及 可行使	—	—	—	—

截至2019年12月31日止年度，根據該計劃授出的購股權加權平均授予日期公允價值為人民幣61.80元，乃採用二項式期權定價模型計算得出。於往績記錄期間，僅授出一批購股權。

截至2019年12月31日止年度，根據該計劃授出的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 2019年 12月31日 止年度
行使價（人民幣）	1.00
實繳資本公允價值（人民幣）	62.76
預期波幅	36.9%
預期期限（以年計）	1.7
預期股息收益率	0%
無風險利率	2.4%

無風險利率根據中國國債於購股權估值日的收益率曲線估算。授予日期以及各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。聖都家裝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2021年12月31日，概無與授予聖都家裝僱員購股權相關的未確認薪酬費用。

ix. 其他收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)		
投資收益淨額	36,058	30,776	49,209
其他	5,062	9,084	4,225
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>41,120</u>	<u>39,860</u>	<u>53,434</u>

x. 稅項

聖都家裝所有業務均在中國內地。聖都家裝就中國內地業務的所得稅撥備已根據有關現行法例、詮釋及慣例，以年度及期間的估計應課稅利潤按適用稅率計算。於往績記錄期間，法定稅率為25%。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，所得稅費用組成部分列示如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
當期所得稅費用	37,779	61,888	12,892
遞延稅項費用(收益)	<u>1,686</u>	<u>(2,646)</u>	<u>(5,639)</u>
所得稅費用總額	<u>39,465</u>	<u>59,242</u>	<u>7,253</u>

按中國法定所得稅稅率25%計算的所得稅費用與聖都家裝所呈列年度的所得稅費用的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣	2020年 人民幣	2021年 人民幣
		(以千計)	
所得稅收益(費用)前利潤 (虧損)	<u>(47,664)</u>	<u>54,670</u>	<u>(102,645)</u>
按中國法定所得稅稅率25% 計算的所得稅費用	(11,916)	13,666	(25,661)
不可抵扣費用	<u>51,381</u>	<u>45,576</u>	<u>32,914</u>
所得稅費用	<u>39,465</u>	<u>59,242</u>	<u>7,253</u>

xi. 公允價值計量

下表載列截至2019年、2020年及2021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：

	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 2019年 12月31日 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	
資產				
理財產品	810,108	-	810,108	-

	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 2020年 12月31日 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	
資產				
理財產品	1,270,239	-	1,270,239	-

資產	報告日期使用的公允價值計量			
	相同資產	重大其他	重大其他	
	在活躍市場	可觀察	不可觀察	
	上的報價	輸入數據	輸入數據	
	2021年	(第1層級)	(第2層級)	(第3層級)
	12月31日			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千計)		
理財產品	<u>1,225,340</u>	<u>–</u>	<u>1,225,340</u>	<u>–</u>

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，公允價值由商業銀行及資產管理公司使用替代定價來源及利用市場可觀察輸入數據的模型提供，因此聖都家裝將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

xii. 優先股權

於2021年12月，貴公司以優先權向聖都家裝現有股東購買聖都家裝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。有關詳情，請參閱附註(i)。截至2021年12月31日，優先股權計入「夾層權益」。

優先股權的主要權利、優先權及特權如下：

(a) 股息權

當或倘聖都家裝宣派股息時，優先股權有權按已轉換基準獲得與普通股權同等權益的非累積股息。

(b) 換股權

當優先權終止時，優先股權將轉換為普通股權。

(c) 贖回權

侵害貴公司權益的若干贖回事件一經發生，聖都家裝應貴公司的書面要求，按貴公司的選擇自合法可得的資金中贖回其持有的所有或任何已發行及流通在外的優先股權，每股價格等於(x)適用原始發行價，(y)貴公司支付的品牌支持費用及津貼，與(z)貴公司按適用原始發行價以及品牌支持費用及津貼每年給予百分之八(8%)的簡單非複利金額的總和，自適用原始發行日期起計算，直至貴公司收到全部贖回金額日期為止。

(d) 清算優先權

倘聖都家裝發生任何清算、解散或清盤事件，或任何視作清算事件，在解決所有債權人的索償及法律可能強制要求的索償後，應按以下方式向股東進行分配：

優先金額為下列較高者(x)(i)各自適用原始發行價，(ii)各自適用優先股權的任何已宣派及未派付股息，及(iii)按各自適用原始發行價每年給予各自適用優先股權持有人百分之五(5%)的簡單非複利金額的總和，自各自適用原始發行日期起計算，直至該持有人收到全部清算優先權金額日期為止，及(y)倘各自適用優先股權緊接清算事件完成前已轉換為普通股，則就有關各自適用優先股權的應收金額。

視作清算事件包括：(i)無論是通過併購、合併、融合、出售或發行股權、債務償還安排或其他方式導致聖都家裝控制權變更的任何交易或系列交易；(ii)出售聖都家裝(作為整體)的所有或絕大部分資產；或(iii)出售或獨家授權聖都家裝(作為整體)的全部或絕大部分知識產權，然而前提條件是與貴公司訂立的最終協議擬進行的任何交易不得構成一項視作清算事件。

(e) 投票權

優先股權有權享有與當時該優先股權可轉換的普通股權數目相等的投票權。優先股權持有人及普通股權持有人按已轉換基準共同而非作為一個單獨的類別投票。

聖都家裝截至2021年12月31日止年度的優先股權活動概述如下：

	人民幣
截至2021年1月1日的結餘	–
普通股權重新指定為優先股權	480,000
	<hr/>
截至2021年12月31日的結餘	480,000
	<hr/> <hr/>

xiii. 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2019年、2020年及2021年12月31日止年度，聖都家裝並無任何重大關聯方交易。

xiv. 承諾及或有事項

截至2019年、2020年及2021年12月31日，聖都家裝並無重大承諾及或有負債。

xv. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

歷史財務資料乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）在若干方面有所區別。聖都家裝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差異影響並不重大。

本附錄所載資料並不構成附錄一所載申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審計備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團的未經審計備考資產負債表

以下為用作說明用途的貝殼控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)，以及聖都家居裝飾有限公司及其附屬公司(統稱「聖都家裝」，連同本集團，以下稱「經擴大集團」)之未經審計備考合併資產負債表，其基於下文所載附註編製，以說明本集團收購聖都家裝的全部股權(「目標收購事項」)的影響，猶如目標收購事項已於2021年12月31日進行。未經審計備考合併資產負債表由本公司董事編製，僅作說明用途且基於其假設性質，未必能真實反映在目標收購事項於2021年12月31日或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況。編製未經審計備考財務資料所用會計政策與本文件附錄一所載本集團會計師報告內的本集團會計政策一致。

經擴大集團的未經審計備考資產負債表

	本集團 於2021年 12月31日 人民幣千元 附註(1)	備考調整			經擴大集團 於2021年 12月31日 人民幣千元
		聖都家裝 於2021年 12月31日 人民幣千元 附註(2)	其他調整 人民幣千元 附註(3)	對銷調整 人民幣千元 附註(4)	
資產					
流動資產：					
現金及現金等價物	20,446,104	323,521	(3,800,000)	–	16,969,625
受限資金	6,286,105	–	–	–	6,286,105
短期投資	29,402,661	1,225,340	–	–	30,628,001
短期貸款(扣除信用損失準備)	702,452	–	–	–	702,452
應收賬款(扣除信用損失準備)	9,324,952	39,573	–	–	9,364,525
應收關聯方款項及預付關聯方款項	591,342	–	–	(6,431)	584,911
應收關聯方貸款	42,788	–	–	–	42,788
合同資產	–	139,820	–	–	139,820
存貨	–	50,149	–	–	50,149
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	170,005	–	(1,498)	3,298,457
流動資產總額	69,926,354	1,948,408	(3,800,000)	(7,929)	68,066,833
非流動資產：					
物業及設備淨額	1,971,707	309,192	–	–	2,280,899
使用權資產	7,244,211	402,720	–	–	7,646,931
長期貸款(扣除信用損失準備)	10,039	–	–	–	10,039
長期投資淨額	17,038,171	42,217	(480,000)	–	16,600,388
無形資產淨值	1,141,273	1,271	1,062,000	–	2,204,544
商譽	1,805,689	–	2,951,702	–	4,757,391
其他非流動資產	1,181,421	8,105	–	–	1,189,526
非流動資產總額	30,392,511	763,505	3,533,702	–	34,689,718
資產總額	100,318,865	2,711,913	(266,298)	(7,929)	102,756,551

	備考調整				經擴大集團 於2021年 12月31日 人民幣千元
	本集團 於2021年 12月31日 人民幣千元 附註(1)	聖都家裝 於2021年 12月31日 人民幣千元 附註(2)	其他調整 人民幣千元 附註(3)	對銷調整 人民幣千元 附註(4)	
負債					
流動負債					
應付賬款	6,008,765	565,031	-	-	6,573,796
應付關聯方款項	584,078	-	-	(1,498)	582,580
應付僱員薪酬及福利	9,834,247	428,318	-	-	10,262,565
應付客戶備付金	4,181,337	-	-	-	4,181,337
應付所得稅	567,589	26,259	-	-	593,848
短期借款	260,000	-	-	-	260,000
租賃負債流動部分	2,752,795	77,745	-	-	2,830,540
短期融資債務	194,200	-	-	-	194,200
合同負債	1,101,929	991,922	-	-	2,093,851
預提費用及其他流動負債	3,451,197	231,215	(360,000)	(6,431)	3,315,981
流動負債總額	28,936,137	2,320,490	(360,000)	(7,929)	30,888,698
非流動負債					
遞延稅項負債	22,920	-	265,500	-	288,420
租賃負債非流動部分	4,302,934	276,285	-	-	4,579,219
其他非流動負債	1,381	-	-	-	1,381
非流動負債總額	4,327,235	276,285	265,500	-	4,869,020
負債總額	33,263,372	2,596,775	(94,500)	(7,929)	35,757,718
資產淨值	67,055,493	115,138	(171,798)	-	66,998,833

附註：

1. 該等結餘摘錄自本文件附錄一所載本集團於2021年12月31日的合併資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本文件附錄一第四節所載聖都家裝於2021年12月31日的合併資產負債表。

3. 目標收購事項完成後，聖都家裝成為本公司間接持有的全資附屬公司。聖都家裝的可識別資產由本集團根據會計準則匯編（「ASC」）805—「企業合併」按公允價值入賬。

就編製本未經審計備考財務資料而言，董事根據獨立估值師就假設目標收購事項於2021年12月31日發生目標收購事項的購買價分配編製的估值報告草擬本（「估值報告」），估計聖都家裝於2021年12月31日的可識別資產及負債公允價值。除應於10年估計可使用年內攤銷的商標外，根據商標的預計用途以及相關法律及監管條文，董事認為聖都家裝於2021年12月31日的可識別資產及負債公允價值與其各自的賬面值相若。

公允價值調整計算如下：

	聖都家裝 人民幣千元
所收購可識別資產淨值的賬面值	115,138
可識別無形資產：	
— 商標	1,062,000
公允價值調整產生的遞延稅項負債	(265,500)
目標收購事項產生的商譽	2,951,702
所收購可識別資產淨值的公允價值總額 (附註i)	3,863,340
對價總額 (附註ii)	3,863,340
包括：現金 (附註iii)	3,920,000
遠期負債	(56,660)

附註i：由於聖都家裝在目標收購事項完成日期的資產及負債的公允價值可能與編製上文所呈列的經擴大集團未經審計備考資產負債表時所用的各自公允價值大不相同，就目標收購事項所確認的目標收購事項產生的可識別資產淨值及商譽（如有）的最終金額可能與上文所呈列的估計金額存在差異，且有關差異可能屬重大。

附註ii：根據於2021年7月4日簽署的原收購協議及於2022年4月11日簽署的經修訂收購協議，收購事項對價總額的上限為現金人民幣3,920百萬元及44,315,854股受限制A類普通股，惟須視乎分批收購安排及慣常交割條件（包括監管批准）而定。受限制股份於三年服務期內受限，並入賬列作合併後薪酬成本，因此不包括在購買價格內。

附註iii：本集團於2021年12月以現金對價人民幣480百萬元收購聖都家裝6%股權，其中人民幣120百萬元已於2021年12月支付。

4. 調整指公司間結餘對銷。
5. 除就目標收購事項作出調整外，概無作出任何調整以反映本集團及聖都家裝於2021年12月31日後的任何貿易結果或所訂立對本集團而言並不重大的其他交易。
6. 就未經審計備考財務資料而言，管理層已參考ASC 350—「無形資產—商譽及其他」就目標收購事項產生的商譽是否有任何減值作出評估。

就減值評估而言，目標收購事項產生的商譽分配至聖都家裝的報告單位（「報告單位」）。聖都家裝經營業務的可收回金額已由獨立估值師評估，並以公允價值計算釐定。該計算使用基於經管理層批准涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層根據其現金流量預測於2021年12月31日進行商譽減值測試的各項關鍵假設。

	聖都家裝
2022年收入(年增長率%)	21%
2023年收入(年增長率%)	17%
2024年收入(年增長率%)	13%
2025年收入(年增長率%)	9%
2026年收入(年增長率%)	8%
毛利率(佔收入百分比)	33%
長期增長率	2.6%
稅後折現率	14%

假設中國公司於2022年3月的估值調整及於2022年4月簽署的經修訂收購協議已於2021年12月31日進行，聖都家裝按公允價值計算的可收回金額人民幣5,248百萬元超過其人民幣3,863百萬元的賬面值人民幣1,385百萬元。

管理層已對商譽的減值測試進行敏感度分析。下表載列減值測試關鍵假設的所有可能變動及於公允價值計算中單獨採取會除去2021年12月31日餘額空間的變動：

	聖都家裝 人民幣千元
於2021年12月31日的餘額空間	1,385,400
預測收入	-28%
折現率	+10%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動會導致各報告單位的賬面值超過其公允價值。

經參考獨立估值師於2021年12月31日評估的可收回金額，本公司董事釐定商譽價值並無減值。

B. 本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表，以說明上市對於2021年12月31日本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值的影響，猶如上市已於該日進行。

編製本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，由於其假設性質，未必能真實反映上市已於2021年12月31日或任何未來日期完成的情況下本集團的合併有形資產淨值。

於2021年 12月31日 本公司股東 應佔本集團 經審計合併 有形資產淨值 (附註1) 人民幣千元	估計 上市費用 (附註2) 人民幣千元	本公司股東			本公司股東			
		本公司股東 應佔未經審計 備考經調整 合併有形 資產淨值 人民幣千元	本公司股東 應佔每股 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣	應佔每股美國 存託股份 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣	本公司股東 應佔每股 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 港元	本公司股東 應佔每股美國 存託股份 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 港元		
按緊接上市前已發行 3,548,492,330股 股份計算		64,027,014	(89,355)	63,937,659	18.02	54.05	22.05	66.16

附註：

- 於2021年12月31日本公司股東應佔本集團經審計合併有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，乃以於2021年12月31日本公司股東應佔本集團合併資產淨值約人民幣66,973,976,000元為基礎，並分別就於2021年12月31日本公司股東應佔無形資產及商譽約人民幣1,141,273,000元及人民幣1,805,689,000元作出調整。
- 就上市而言，預期本公司將產生合共約人民幣89.4百萬元的上市費用，主要包括向聯席保薦人、法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師支付的專業費用。

- (3) 本公司股東應佔每股未經審計備考經調整有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以緊接上市前已發行3,548,492,330股股份為基礎（就本未經審計備考財務資料而言，不包括i)根據2022年股份激勵計劃將發行的125,692,439股A類普通股、ii)截至2021年12月31日的42,720,185股A類普通股及於2022年4月發行的31,999,998股A類普通股（該等股份乃就根據股份激勵計劃授出及／或將予授出的獎勵獲行使或歸屬後的未來發行而發行及儲備）及iii)作為目標收購事項的股權對價而於2022年4月發行的44,315,854股受限制A類普通股），並假設上市已於2021年12月31日完成，但並無計及根據股份激勵計劃可能發行的任何股份或本公司可能發行或購回的任何股份。
- (4) 概無為反映本集團於2021年12月31日後的任何交易結果或所訂立的其他交易而作出調整。
- (5) 每股美國存託股份未經審計備考經調整有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以一股美國存託股份代表三股股份為基礎。
- (6) 就本未經審計備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣呈列的結餘按1.0港元兌人民幣0.8170元的匯率換算成港元。概不表示人民幣金額已經按、可以按或可能按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (7) 未經審計備考經調整有形資產淨值並無計及本集團於2021年12月31日後收購聖都家裝。倘計及該收購事項，則每股未經審計備考經調整有形資產淨值將為如下：

於2021年 12月31日 本公司股東 應佔經擴大集團 經審計合併 有形資產淨值 (附註i) 人民幣千元	估計 上市費用 (附註ii) 人民幣千元	本公司股東 應佔未經審計 備考經調整 合併有形 資產淨值 人民幣千元	本公司股東 應佔每股 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣	本公司股東 應佔每股美國 存託股份 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣	本公司股東 應佔每股 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 港元	本公司股東 應佔每股美國 存託股份 未經審計備考 經調整合併 有形資產淨值 港元	
按緊接上市前已發行 3,548,492,330股 股份計算	59,955,381	(89,355)	59,866,026	16.87	50.61	20.65	61.95

附註：

- (i) 於2021年12月31日本公司股東應佔經擴大集團經審計備考有形資產淨值乃以於2021年12月31日本公司股東應佔經擴大集團未經審計備考合併資產淨值（包括股東權益及夾層權益）約人民幣66,917,316,000元為基礎，分別扣除本公司股東應佔備考無形資產及備考商譽約人民幣2,204,544,000元及人民幣4,757,391,000元後得出。
- (ii) 就上市而言，預期本公司將產生合共約人民幣89.4百萬元的上市費用，主要包括向聯席保薦人、法律顧問、聯席保薦人的法律顧問及申報會計師支付的專業費用。

- (iii) 本公司股東應佔經擴大集團每股未經審計備考有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以緊接上市前已發行3,548,492,330股股份為基礎（就本未經審計備考財務資料而言，不包括i)根據2022年股份激勵計劃將發行的125,692,439股A類普通股、ii)截至2021年12月31日的42,720,185股A類普通股及於2022年4月發行的31,999,998股A類普通股（該等股份乃就根據股份激勵計劃授出及／或將予授出的獎勵獲行使或歸屬後的未來發行而發行及儲備）及iii)作為目標收購事項的股權對價而於2022年4月發行的44,315,854股受限制A類普通股），並假設上市已於2021年12月31日完成，但並無計及根據股份激勵計劃可能發行的任何股份或本公司可能發行或購回的任何股份。

C. 申報會計師就未經審計備考財務資料出具的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告**

致貝殼控股有限公司列位董事：

本所已對貝殼控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就貴公司股份擬上市(「上市」)而於刊發日期為2022年5月5日的上市文件(「上市文件」)中第II-1至II-8頁內所載有關貴集團及聖都家居裝飾有限公司及其附屬公司(統稱(「聖都家裝」)(貴集團及聖都家裝統稱為「經擴大集團」)於2021年12月31日的未經審計備考合併資產負債表、貴集團於2021年12月31日的未經審計備考經調整合併有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於上市文件第II-1至II-8頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明(i)收購聖都家裝對貴集團於2021年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如是項收購於2021年12月31日已經發生；及(ii)上市對貴集團於2021年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如上市於2021年12月31日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2021年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料納入上市文件中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對於2021年12月31日收購聖都家裝的實際結果或上市於2021年12月31日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

本所的工作並非按照美國公認審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則，或任何其他海外司法管轄區的任何專業機構的準則和慣例進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年5月5日

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2018年7月6日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司章程文件包括其組織章程大綱及細則。

1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)股東的責任有限,本公司成立的宗旨並無限制(並因此包括以投資公司行事),且本公司具有且能夠行使一名擁有完全行為能力的自然人的所有職能,無關開曼公司法規定的任何公司利益問題,且由於本公司為獲豁免公司,除為促進本公司在開曼群島以外的業務外,本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行貿易活動。

1.2 本公司可藉特別決議案更改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2021年11月8日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司股本包括A類普通股及B類普通股以及董事會可能根據細則釐定的一類或多類股份(不論如何指定)。

(b) 更改現有股份或類別股份的權利

當本公司的股本劃分為不同類別時,受限於該類別當時所附的任何權利或限制,對該類別股份所附權利的重大不利變更,僅在經該類已發行股份的三分之二持有人書面同意,或經該類已發行股份的三分之二持有人在該類股份持有人的單獨會議上通過的決議批准後生效。細則中與本公司股東大會或其議事程序有關的所有條文,經必要修正後,同樣適用於上述單獨會議,惟為達到單獨會議必需的法定人數,應由持有相關類別已發行股份名義價值或票面價值至少三分之一的

一名或多名人士親自出席或委託代理人出席（惟倘在延期的該等持有人會議上出席會議的人數沒有達到上述法定人數，則出席的股東即構成法定人數），受限於該類股份當時所附的任何權利或限制，該類別每名股東就其持有的每股該類別股份於投票表決時享有一票表決權。

已發行的、具備優先權或其他權利的任何類別的股份的持有人所附帶的或以其他方式向其授予的權利，不因（其中包括）設立、分配或發行與該等股份具有同等權益或次等權益的其他股份或本公司贖回或購買任何類別的股份而被視為出現重大不利變更。任何類別的股份的持有人所附帶的或以其他方式向其授予的權利不因設立或發行具有優先權或其他權利的股份（包括但不限於設立擁有放大表決權或加權表決權的股份）而被視為出現重大不利變更。

(c) 更改股本

本公司可通過股東的普通決議案：(a)增設其認為屬權宜數額的新股份，以增加其股本；(b)將其所有或任何股本合併或拆分為面值高於其現有股份面值的股份；(c)將其股份或任何部分股份拆分為面值較大綱所訂定者為小的股份，惟在該拆分中，每股已拆分股份的已付金額與未付金額（如有）之間的比例，須與拆分前的股份相同；及(d)註銷任何在決議案日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按就此註銷的股份金額削減其股本金額。

(d) 股份轉讓

根據開曼公司法及紐交所的規定，任何股份的轉讓文書應為書面形式，並按照任何慣常或通常的形式或董事全權酌情批准的其他形式作出，並由轉讓人或其代表簽署，而倘擬轉讓的股份為全部未繳股款或僅繳納部分股款的股份，或董事另有要求，則股份轉讓文書亦應由承讓人代表簽署，並附帶相關股份的證書（如有），以及董事可能合理要求的表明轉讓人有權進行轉讓的其他證明。

在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股東。

董事可憑其全權酌情權拒絕對尚未全額繳納的股份或本公司持有留置權的股份的任何轉讓進行登記。除非有關人士已就股份轉讓向本公司支付費用(其金額為紐交所可能釐定應付之最高金額或董事可能不時規定之較低金額)、轉讓文書已繳付適當印花稅(倘適用),且只涉及一類股份,並連同有關股份的證書及董事會可能合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據提交至本公司,否則董事亦可拒絕登記任何股份轉讓。其亦可拒絕向超過四名聯名持有人登記股份轉讓。

於一份或多份報章刊登廣告、以電子方式或符合紐交所上市標準的任何其他方式提前十(10)個曆日發出通知後,可按照董事全權酌情不時釐定的相關時間及期間暫停辦理轉讓登記及過戶登記手續,惟任何曆年內暫停辦理轉讓登記及過戶登記手續的期間不得超過三十(30)個曆日。

(e) 本公司購回本身股份的權力

在開曼公司法及大綱規限下,本公司可按照董事會或股東以普通決議案批准或細則以其他方式授權的條款和方式購買其自身的股份(包括任何可贖回的股份),並以開曼公司法允許的任何方式(包括以資本)支付其贖回或購買其本身股份的款項。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(g) 催繳股款及沒收股份

根據配發條款,董事會可在其認為適當的情況下不時向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳股款,而各股東應(如已提前至少十四(14)個曆日收到指定付款時間的通知)按規定的時間向本公司支付就其股份催繳的股款。催繳應視為在董事通過授權催繳的決議案時已作出。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。如股份的催繳股款未於指定繳付日期或之前繳付,則應支付該款項的人士須自指定繳付日期起計至實際繳付日期止按百分之八(8)的年利率就該款項支付利息,

惟董事會有權免除全部或部分繳付該等利息。董事會可在其認為適當的情況下收取任何股東自願就其持有的已繳部分股款的股份提前支付全部或任何部分未被催繳及尚未繳付的股款，就該提前支付的全部或部分股款，本公司可按照提前支付股款的股東與董事協定的利率（如有，未經普通決議案批准，不得超過年利率百分之八(8)）支付利息。

倘股東於指定付款日期未能就部分已付股份支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可隨時在催繳股款或催繳分期股款的任何部分仍未繳付的情況下向股東發出通知，要求支付仍未繳付的催繳股款或催繳分期股款，連同任何應計利息。該通知將指定另一日期（不早於該通知日期後十四(14)個曆日屆滿時），規定付款須於該日或之前繳付。該通知亦須聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可遭沒收。

倘股東不依照有關通知的要求辦理，則所發出通知的有關股份可於其後的任何時間（在作出通知所要求的付款之前），可由董事隨時通過決議案沒收。

被沒收股份的人士不再是被沒收股份的股東，儘管如此，其仍有責任向本公司支付其於沒收當日就被沒收股份應支付予本公司的所有股款，但該責任在本公司收到被沒收股份尚未支付的全部股款時終止。

2.2 董事

(a) 委任及罷免

除非本公司於股東大會上另行釐定，否則董事人數不得少於三(3)名但不得多於九(9)名，董事的實際人數由董事會不時釐定。

根據董事會組成及董事資格所適用的紐交所上市標準，董事會須包含(i)至少兩(2)名執行董事（倘董事會有不超過五(5)名董事），(ii)至少三(3)名執行董事（倘董事會有多於五(5)名董事但不超過七(7)名董事）及(iii)至少四(4)名執行董事（倘董事會有多於七(7)名董事但不超過九(9)名董事）。該等執行董事應於滿足合

夥條件(定義見細則)的情況下由百會合夥提名。於百會合夥向本公司發出書面通知(經百會合夥的普通合夥人代表百會合夥正式簽署)後,董事會須促使董事會委任由百會合夥提名的執行董事候選人。倘任何該等執行董事候選人未被董事會委任或由百會合夥提名的執行董事被罷免,百會合夥有權委任另一人選擔任臨時執行董事至本公司下屆股東大會。臨時執行董事於董事會的任職於百會合夥向本公司發出書面通知(經百會合夥的普通合夥人代表百會合夥正式簽署)時即時生效,而無須股東或董事會的任何進一步議決、投票或批准。為免生疑問,倘根據上文所述,由於先前獲選的任何執行董事不再擔任執行董事或被董事會罷免使得百會合夥提名的董事會執行董事總人數於任何時候少於兩(2)名、三(3)名或四(4)名(如適用),其並無被視為違反細則。未能滿足合夥條件時,百會合夥提名執行董事的權利將被暫停,而執行董事應通過普通決議案或(倘董事獲選或獲委任以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額)可藉出席董事會會議並於會上投票的其餘董事的過半數贊成票獲選或獲委任。

在細則條文的規限下,董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事,以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額,惟不得超過股東於股東大會可能釐定的任何董事人數上限(如有)。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格。

在細則條文的規限下,無論細則或本公司與該董事簽署的任何協議中如何約定(惟不影響根據該等協議索賠損失),經本公司普通決議案通過,本公司可免去董事的職務,惟只要達致合夥條件,由百會合夥提名或任命的執行董事僅可由百會合夥根據組織章程細則規定罷免(不論有否原因),而本公司可以普通決議案或可藉出席董事會會議並於會上投票的其餘董事的過半數贊成票委任他人替代其職位。

董事須於以下情況下離職：

- (i) 向本公司提出書面辭呈；
- (ii) 身故；
- (iii) 被發現或變得精神不健全；
- (iv) 破產或與其債權人全面達成債務重整安排或協議；
- (v) 未經董事會的特殊缺勤批准，連續四(4)次缺席董事會會議，且董事會決議將其免職；或
- (vi) 根據細則被免職。

董事會可按其認為合適的任期、薪酬(以工資、佣金、利潤分配或上述結合的形式)及權力和職責，通過決議案任命任何自然人或法人團體(無論其是否為董事)擔任董事會可能認為就本公司管理而言必要的職位，包括但不限於首席執行官、一名或多名其他高級管理人員、總裁、一名或多名副總裁、財務主管、助理財務主管、經理或管理者。董事會可在認為適當時將其權力委託給由一名或多名成員組成的委員會行使；任何因此組成的委員會在行使該等權力時應遵守董事會就其制定的規則。

(b) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的情況下，本公司可通過普通決議案或由董事會決定發行附有或附帶有關股息、投票權、資本回報或其他方面的權利或限制的任何股份。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

在細則條文的規限下，董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

董事可因故或無故拒絕接受任何股份申請，並可因故或無故全部或部分接受任何申請。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

雖然細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力及作出本公司可行使、作出或批准的一切事宜（即使細則或開曼公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則該等規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行為失效。

(d) 借款權力

董事會可不時酌情行使本公司一切權力籌資或借款、抵押或質押其業務、財產及資產（現時及日後）及未催繳股本或其任何部分，發行債權證、債權股證、債券及其他證券（不論是單純發行或是為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任作抵押品而發行）。

(e) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或通過普通決議案不時釐定的一般酬金。董事亦有權報銷因往返和參加任何董事會會議、委員會會議或股東大會、或與本公司業務相關的其他會議所產生的差旅費、住宿費及其他適當費用，或有權獲得由董事會不時釐定的相關固定津貼，或獲得上述兩種方式相結合的報銷及固定津貼。

(f) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

任何董事可自行或通過其所在公司為本公司提供專業服務，並有權就該專業服務獲得報酬，不受其董事職務影響；惟本規定不得授權董事或高級管理人員或其所在公司擔任本公司的審計師。

董事或擬任董事不應因其與本公司就其擔任任何該等其他職務或有報酬的職位或作為賣方、買方或其他方而簽署合約而喪失任職資格，由本公司或其代表簽署且任何董事以任何方式存在利益關係的任何合約或安排亦無須廢止，且簽署該等合約或存在該等利益關係的任何董事亦無須僅因為該董事擔任該職位或由此而建立的信託關係，向本公司交代從任何該等合約或安排獲得的任何利潤。在任

命某名董事或任何其他董事擔任本公司的任何職務或有報酬職位或者安排任何該等任命條款的任何董事會會議上，該董事雖然存在利益關係，仍可計入出席的法定人數，並且可就任何該等任命或安排進行表決。

董事如以任何方式直接或間接在與本公司訂立的合約或交易或擬訂立的合約或交易中存在利益關係，應於董事會會議上聲明其利益關係的性質。倘任何董事已向董事發出一般通知，聲明其為任何指定公司或商行的成員，並將被視為在之後可能與該公司或商行訂立的任何合約或交易中存在利益關係，則應被視為已就因此訂立的合約或完成的交易充分聲明其利益關係。在紐交所上市標準以及相關董事會會議的主席取消其投票資格的規限下，即使董事可能在任何合約或交易或擬訂立的合約或交易中存在利益關係，該董事仍可就此進行表決，其票數應被計算在內，且該董事可計入審議該等合約或交易或擬訂立的合約或交易的董事會議的法定人數。

2.3 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會並以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則及更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在已妥為發出通知說明擬提呈的決議案作為特別決議案的意圖而召開的股東大會上獲有表決權的股東親自或（如允許受委代表）由其受委代表或（如為公司）由其正式授權代表以不少於三分之二（或與特別合夥事項（定義見細則）相關或以任何方式影響特別合夥事項的任何決議，包括但不限於對組織章程細則或大綱中關於特別合夥事項之條款的任何修訂，則為95%）的

票數通過，或經在本公司股東大會上享有表決權的全體股東在一份或多份文書中書面批准，每份文書應由一名或多名股東簽署，所採納的特別決議案的生效日期為該份文書的簽署日期或多份文書中最後一份文書的簽署日期。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後十五(15)日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相較而言，普通決議案指經在根據細則召開的本公司股東大會上有表決權的股東親自或(如允許受委代表)由其受委代表或(如為公司)由其正式授權代表以簡單多數票通過，或經在本公司股東大會上有表決權的全體股東在一份或多份文書中書面批准，每份文書應由一名或多名股東簽署，所採納的決議案的生效日期為該份文書的簽署日期或多份文書中最後一份文書的簽署日期。

(b) 投票權及要求投票表決的權利

在任何類別或多種類別的股份當時所附帶任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限下，舉手表決時，出席會議的每位股東在本公司股東大會上均有一(1)票，而投票表決時，出席會議的每位股東就其持有的每股A類普通股均有一(1)票以及就其持有的每股B類普通股均有十(10)票。

在任何股東大會上，提交會議表決的決議案應以舉手方式表決決定，除非會議主席或任何出席的股東要求投票表決(在宣佈舉手表決結果之前或之時)，及除非要求投票表決，否則會議主席宣佈決議經舉手表決通過、一致或通過特定多數通過，或被否決且表決結果被記錄在本公司議事程序記錄冊的，即視為該等表決結果的決定性事實證據，而無需證明贊成或反對決議的票數或比例。

如股東為認可結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表認可結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個人以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

(c) 股東週年大會

本公司可(但無義務)於每個曆年召開一次股東大會作為其股東週年大會，並在召開大會的通知中註明該會議為股東週年大會。股東週年大會應在董事釐定的時間及地點召開。

(d) 會議通知及議程

任何股東大會的通知應至少提前十(10)個曆日發出。該期限不包括送達或被視為送達通知當日以及發出通知當日，且通知應註明會議(非虛擬會議的任何會議(定義見細則))地點、會議日期和時間以及所處理事項的一般性質。

除非細則另有規定，否則任何通知可由本公司或有權向股東發送通知的人士以下列方式發送：親自遞交，或以郵費預付的航空郵件或認可快遞服務的方式送達股東在本公司股東名冊中載明的地址，或通過電子郵件發送至股東為接收該等通知而書面指明的電子郵件地址，或通過傳真至股東為接收該等通知而書面指明的傳真號碼，或通過在本公司網站(定義見細則)上公示的方式(如董事認為合適)。在存在股份聯名持有人的情況下，所有通知應發送給股東名冊中就聯名持股而言登記於首位的聯名持有人，以該方式發送的通知應視為對所有聯名持有人的充分通知。

雖然本公司可於較上述者為短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 若為股東週年大會，由全體有權出席大會及於會上表決的股東(或其受委代表)同意；及
- (ii) 若為任何其他會議，由共同持有的股份合計附帶不少於有權出席並在會議上投票的本公司所有已發行及流通在外股份所附全部投票權的三分之二(2/3)的一名或多名股東同意。

股東週年大會以外的所有股東大會，均稱為特別股東大會。

(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時出席的股東達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項，惟委任大會主席除外。

股東大會的法定人數應為一名或以上所持股份合共不少於出席股東大會並有權於會上投票的全部已發行股份所附投票權二分之一(1/2)的股東。

(f) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。受委代表毋須為股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使其所代表的股東(猶如其為個人股東)所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表投票。

委任代表的文書必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級管理人員或代表簽署。每份委任代表之文書(不論就指定會議或其他會議)須採用董事會不時批准之格式。

(g) 股東要求召開大會

特別股東大會可由董事會主席或董事會大多數成員召開。倘一名或多名股東提出書面要求，而其所持有股份附帶合共不少於提交要求當日本公司全部已發行及流通在外的、具有在本公司股東大會上投票之權利的股份所附全部投票權的三分之一(1/3)，則董事亦須召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的並須由申請人簽署及並提交至本公司註冊辦事處。該要求可由多份相若格式的文件組成，每份文件均由一名或多名申請人簽署。倘董事會於提交要求當日起計二十一(21)個曆日內未召開有關大會，申請人自身或佔其所有投票權二分之一(1/2)以上的彼等任何一方可自行召開股東大會，惟按此方式召開的任何大會不得於前述二十一(21)個曆日到期後三(3)個曆月屆滿後舉行。

2.6 賬目及審計

本公司賬冊須以董事不時釐定的方式存置。

董事可不時決定是否、在何種程度上、何時、何地、在什麼條件或規定下將本公司的全部或任一賬簿向非董事的股東開放查閱。除非經法律賦予權力或董事或普通決議案授權，否則任何非董事的股東均無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件。

審計師應，經董事要求在其任期內被任命後的下一次股東週年大會上以及在其任期內經董事或任何股東大會要求時，就本公司賬目作出報告。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可通過普通決議案，向股東宣派股息，惟所宣派的股息不可超過董事會建議的金額。

在遵守股份當時所附的任何權利和限制的前提下，所有股息均應按照股份實繳金額宣派和支付，但是如果且只要任何款項未就任何股份繳足，則可以按照股份的面值宣派並支付股息。在催繳股款之前就股份繳付的款項儘管產生利息，但不得視作本段所指的就股份所繳付的款項。

在建議或宣派任何股息之前，董事可從合法可用於分派的資金中撥出其認為適當的金額作為儲備金。該等儲備金應按照董事絕對酌情權用於應急、均衡股息或該等資金可正當用於的任何其他用途，在作此等用途之前，可按照其絕對酌情權將該等資金用於本公司的業務或董事不時認為適當的投資（本公司股份除外）。

應以現金方式支付予股份持有人的任何股息可按照董事確定的任何方式支付。如採用支票方式支付，應將支票郵寄至持有人在本公司股東名冊上載明的地址，或根據持有人的指示郵寄給其指定的人士和地址。除非持有人（或聯名持有人）另有指示，否則各有關支票或付款憑單應以持有人（或倘為聯名持有人，以本公司股東名冊中就該等股份登記於首位的持有人）為收款人。支票或付款憑單的寄送風險由持有人承擔。開出該支票或付款憑單的銀行完成付款後，本公司相關義務即正式解除。

董事可以決定以分配特定資產（可能包括任何其他公司的股份或證券）的方式支付全部或部分股息，並可以解決與該等分配相關的所有問題。在不限制前述普遍適用性的情況下，董事可以決定向股東支付現金作為特定資產的替代，並可按董事可能認為屬適宜的方式將任何該等特定資產撥歸受託人。

所有於股息宣派之日起六(6)個曆年後仍未獲認領的股息，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司毋須就股息承擔利息。

2.8 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無載有關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，根據開曼群島法律，股東可採取若干補救措施，其概要載於本附錄第3.6段。

2.9 清盤程序

在任何一類或多類股份於清盤時所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 若本公司清盤而可供分派予股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則剩餘部分將按清盤開始時股東持有的股份面值比例分派予股東，惟須從涉及到期款項的股份中扣除就未支付催繳股款或其他原因應付予本公司的所有款項；及
- (b) 若本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按其分別持有的股份面值比例承擔虧損。

若本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），則清盤人在經特別決議案批准以及開曼公司法規定的任何其他批准後，可將本公司全部或任何部分資產（無論該等資產為一類或多類不同的財產）以貨幣或實物分派予各股東，且就此目的而言，清盤人可對任何資產進行估值，並決定股東或不同類別股東間進行有關分派的方式。清盤人可在獲得類似批准的情況下，將全部或任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，但不得強迫股東接受任何附有債務的資產。

3. 開曼公司法

本公司於2018年7月6日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼公司法若干條文載於下文，但本節並非旨在包括所有適用的限制條文及例外情況，亦非全面檢評開曼公司法及稅務的所有方面。此等條文或與有利益關係的各方可能較為熟悉的司法權區的同類條文有所不同。

3.1 公司業務

獲豁免公司（如本公司）須主要在開曼群島以外地區經營業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，以備存檔，並須按其法定股本金額繳付費用。

3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或其中任意組合。若公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，則須將相當於該等股份的溢價總額或總值的款項撥入名為股份溢價賬的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而按溢價發行的股份溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的條文（如有）以公司不時釐定的方式用於（包括但不限於）以下各項：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；

- (c) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (d) 撤銷公司開辦費用；及
- (e) 撤銷公司發行股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

儘管有上述規定，但除非於緊隨建議支付分派或股息日期後，公司有能力償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東支付任何分派或任何股息。

在法院確認的規限下，若股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則其可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定禁止公司向其他人士授予財務資助以購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，如公司董事在建議授出該等財務資助時審慎履行職務並真誠地為適當的目的和公司的利益行事，則公司可提供財務資助。有關資助須以公平方式進行。

3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

若股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，如公司的組織章程細則許可，則該等公司可購回其本身的股份，包括任何可贖回股份；若公司的組織章程細則並未授權該購回的方式及條款，則需公司普通決議案批准該等購回的方式及條款。公司只可贖回或購回其本身的已繳足股份。此外，若有關贖回或購回將導致公司除持作庫存股份的股份外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其本身股份。另外，除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回其本身的股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回的股份或退回至公司的股份乃遵照開曼公司法第37A(1)條的規定持有，則該等股份不應當做註銷論，而應歸類為庫存股份。任何該等股份均應繼續歸類為庫存股份直至該等股份根據開曼公司法被註銷或轉讓。

開曼群島公司可根據有關認股權證文書或證書的條款及條件及在該等條款及條件的規限下，購回其本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確規定。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處置一切類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

3.5 股息及分派

在開曼公司法規定的償付能力測試及公司的組織章程大綱及細則的條文（如有）的規限下，公司可運用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島可能具有說服力的英國案例法，股息可自利潤派付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，以及分派（無論以現金或以其他方式）其他公司資產（包括清盤時向其股東分派資產）。

3.6 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島法院一般將會依循英國案例法的先例（特別是*Foss vs. Harbottle*案例的規則及其例外情況），該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟，以質疑公司控制者實施的越權行為、非法行為、欺詐少數股東的行為（公司控制者為過失方）或在須以特定（或特別）大多數票通過的決議案中的違規行為（並未獲得該大多數票）。

如公司（並非銀行）股本分為股份，則法院可應持有公司不少於五分之一已發行股份的股東的申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指示呈報結果。此外，公司任何股東均可入稟法院，如法院認為公司清盤屬公平合理，則可能發出清盤令。

一般而言，股東對公司的申訴須根據適用於開曼群島的一般合同法或民事侵權法，或基於可能侵犯其根據公司的組織章程大綱及細則規定作為股東所具有的個人權利而提出。

3.7 資產處置

對董事處置公司資產的權力並無明確規限，然而，根據英國普通法（開曼群島法院一般會依循），除履行誠信、為正當目的和公司最佳利益行事的受信義務外，預期董事還須達到一個合理謹慎的人在可比的情況下行事的標準，履行謹慎、盡職及技巧方面的若干責任。

3.8 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬冊，則不應被視為已妥善保存賬冊。

若公司於註冊辦事處以外任何地方或開曼群島內任何其他地方保存賬冊，則須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法（2021年經修訂）發出的指令或通知時，應相關指令或通知要求，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介形式提供賬冊副本或任何部分賬冊。

3.9 外匯管制

開曼群島並無任何生效的外匯管制規例或貨幣限制。

3.10 稅項

開曼群島目前對個人或公司的利潤、收入、收益或增值均不徵收稅項，亦無徵收遺產稅或繼承稅。除不時適用於若干文書的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。

3.11 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份的轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓於開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

3.12 向董事提供貸款

並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，公司的組織章程細則可以規定在特定情況下禁止相關貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，其享有公司的組織章程細則可能載有的該等權利。

3.14 股東名冊

獲豁免開曼群島公司可在公司不時決定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法（2021年經修訂）發出的指令或通知時，應相關指令或通知要求，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介形式提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

3.15 董事及高級管理人員名冊

根據開曼公司法，本公司須於其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級管理人員名冊。公司註冊處處長可在任何人士支付費用後向該人士提供本公司現任董事（且倘適用，本公司現任替任董事）名單，供其查閱。董事及高級管理人員名冊副本則須送交開曼群島公司註冊處處長存案，名冊上任何董事或高級管理人員的變動（包括相關董事或高級管理人員姓名的更改）須於作出有關變動起計30日內知會公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可在：(i)法院判令；(ii)其股東自願；或(iii)法院監督的情況下進行清盤。

法院有權在若干特定情況下(包括在法院認為將相關公司清盤屬公平公正的情況下)頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決自願清盤或倘公司因未能償還到期債務而於股東大會上議決自願清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自願清盤。倘自願清盤，則該公司須由清盤開始時停止營業，惟倘繼續營業或對清盤有利者則除外。自願清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

在公司股東自願清盤的情況下，須任命一名或多名清盤人清算公司事務並分派資產。

在公司事務清算完畢後，清盤人即須編撰報告及清盤賬目，列明清盤的過程及所處置的公司財產，並召開公司股東大會，以向其提呈賬目並加以闡釋。

若公司自願清盤的決議案獲通過，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令在法院監管下繼續清盤，根據：(i)公司已或很可能無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監管將有助於更有效、經濟或快速地進行公司清盤。監管令在各方面均有效，猶如法院將判令公司清盤，惟已開始的自願清盤及自願清盤人的先前行動須為屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為合適的相關人士擔任該職務，若超過一名人士獲委任該職務，則法院須聲明是否所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全體或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人接受委任時是否需要提供任何擔保及有關擔保的種類；若並無委任正式清盤人或於該職位空缺期間，公司的所有財產須由法院保管。

3.17 重組

重組及合併須獲得佔出席就此召開的大會的股東或債權人價值75%的大多數股東或債權人(視情況而定)批准，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東有權向法院表示申請批准交易對股東所持股份並無給予公允價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。若該交易獲通過且完成，則有異議的股東並無擁有與例如美國公司有異議股東通常可用的評估權利類似的權利(即就司法判定其股份價值而獲得現金支付的權利)。

3.18 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份的要約，且在提出要約後四個月內有不少於90%的要約標的股份的持有人接受要約，則要約人在上述四個月期滿後兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東負責證明法院應行使其酌情權，但除非有證據顯示要約人與接受要約的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司的組織章程細則規定對高級管理人員及董事作出的彌償保證，但不包括法院可能認為違反公共政策的相關規定(例如條款規定對犯罪後果作出彌償保證)。

3.20 經濟實質

開曼群島頒佈了2021年修訂國際稅務合作(經濟實質)法(於2019年1月1日生效)，以及開曼群島稅務信息局不時發佈的指引說明。本公司須自2019年7月1日起遵守經濟實質規定，並於開曼群島編製年度報告，說明其是否正在進行任何相關活動，倘是，則須符合經濟實質測試。

4. 一般資料

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Harney Westwood & Riegels已向本公司發出意見書，概述開曼公司法的若干方面。該意見書連同開曼公司法副本將按本文件附錄五「備查文件」一節所述可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該等法例與其較熟悉的任何司法權區法例間的差異，應尋求獨立法律意見。

有關本集團的其他資料

註冊成立

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。我們的註冊辦事處地址位於Harneys Fiduciary (Cayman) Limited辦事處，地址為4th Floor, Harbor Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。因此，本公司的公司架構及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島相關法例。組織章程大綱及細則概要載於附錄三。

本公司已於2022年1月13日在香港根據香港法例第622章公司條例第16部及香港法例第622J章公司(非香港公司)規例向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。本公司於香港的主要營業地點為香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。劉綺華(地址為香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓)已獲委任為本公司於香港的授權代表，以於香港接收法律程序文件及須向本公司送達的任何通知。

截至本文件日期，本公司的總部位於中國北京市海澱區創業路2號東方電子科技大廈，郵編100086。

本公司股本變動

2018年7月6日，本公司註冊成立為有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的普通股。2018年7月6日，本公司向Propitious Global發行437,695股普通股，向Clover Rich Limited發行20,700股普通股及向Harneys Fiduciary (Cayman) Limited發行五股普通股(已轉讓予Propitious Global)。下文載列緊接本文件日期前兩年內本公司已發行股本的變動。

2020年4月，我們(i)向Shimeng Limited發行509,915股A類普通股，總對價為2,325,213美元；(ii)向Shengpu Limited發行11,252,055股A類普通股，總對價為51,309,379美元；(iii)向Minggui Limited發行10,553,165股A類普通股，總對價為48,122,440美元；(iv)向孚瑞企業管理(維爾京)有限公司發行187,175股A類普通股，總對價為711,258美元；及(v)向元盛企業管理(維爾京)有限公司發行149,740股A類普通股，總對價為569,006美元。

2020年7月20日，我們向Shing Lee International Limited發行60,852,775股A類普通股，供僱員行使其已歸屬期權使用。

2020年7月22日，我們進行1拆5的股份拆分，此後，各股已發行及未發行普通股及優先股分別被拆分為五股普通股及優先股。

緊接於2020年8月17日完成於紐交所首次公開發售前，本公司當時已發行及流通在外的所有1,510,766,620股優先股已按一對一基準轉換為A類普通股。

2020年8月，就我們於美國首次公開發售及包銷商行使購股權購買額外美國存託股份，我們以每股美國存託股份20.00美元的公開發售價發行及出售合共121,900,000股美國存託股份（代表365,700,000股A類普通股）。

2020年11月，就我們於美國後續發售及包銷商行使購股權購買額外美國存託股份，我們以每股美國存託股份58.00美元的公開發售價發行及出售合共40,710,000股美國存託股份（代表122,130,000股A類普通股）。

2022年4月，我們發行44,315,854股A類普通股，以結清聖都家裝收購事項的股權對價。

於本文件日期，我們根據2022年股份激勵計劃的條款按面值0.00002美元向彭先生及單先生分別發行71,824,250股A類普通股及53,868,189股A類普通股生效。

緊接本文件日期前兩年內，除上述股份發行外，本公司發行及配發合共70,944,378股A類普通股供於根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬時發行美國存託股份。

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司已發行股本概無任何變動。除文義另有指示外，所有股份及每股金額已追溯調整，以反映於2020年7月進行的1拆5股份拆分。

主要附屬公司及經營實體的股本變動

本公司已向聯交所申請及聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則附錄一第A部第26段有關披露本集團任何成員公司股本變動資料的規定。請參閱「豁免－有關股本變動披露規定的豁免」。

下文載列緊接本文件日期前兩年內對我們的經營業績作出重大貢獻的主要附屬公司及經營實體的股本變動。請參閱「歷史、發展及公司架構－主要附屬公司及經營實體」。

- 鏈家(天津)企業管理有限公司(我們全資附屬公司之一)的註冊資本於2020年10月19日通過貝殼天津(我們全資附屬公司之一)注資的方式由人民幣125,505,100元增至人民幣209,538,700元。
- 北京中融信(宜居泰和全資附屬公司)的註冊資本通過宜居泰和(可變利益實體之一)注資的方式分別(i)於2020年7月22日由人民幣500,000,000元增至人民幣1,000,000,000元,及(ii)於2022年3月8日由人民幣1,000,000,000元增至人民幣1,300,000,000元。

除上文所披露者外,於緊接本文件日期前兩年內,我們任何主要附屬公司或經營實體的股本概無其他變動。

有關我們業務的其他資料

重大合約概要

本集團已於緊接本文件日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約):

- (1) 本公司、高盛(亞洲)有限責任公司、中國國際金融香港證券有限公司與高盛(亞洲)證券有限公司訂立日期為2022年5月5日有關上市的保薦人協議,內容有關本公司就介紹上市聘請聯席保薦人;
- (2) 金貝天津與天津小屋訂立日期為2022年1月30日的獨家業務合作協議,據此,金貝天津擁有向天津小屋提供全面的技術支持及諮詢服務的獨家權利;
- (3) 金貝天津、天津小屋與左夫人訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議,據此,金貝天津不可撤銷地獲授獨家購買權,以自行決定購買或由其指定人士購買左夫人持有的天津小屋的全部或部分股權;

- (4) 金貝天津、天津小屋與單一剛訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議，據此，金貝天津不可撤銷地獲授獨家購買權，以自行決定購買或由其指定人士購買單一剛持有的天津小屋的全部或部分股權；
- (5) 金貝天津、天津小屋與左夫人訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，左夫人持有的天津小屋的股權質押予金貝天津；
- (6) 金貝天津、單一剛與天津小屋訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，單一剛持有的天津小屋的股權質押予金貝天津；
- (7) 金貝天津、天津小屋與左夫人訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，左夫人不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為天津小屋股東的所有權利；
- (8) 金貝天津、天津小屋與單一剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，單一剛不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為天津小屋股東的所有權利；
- (9) 貝殼天津與北京鏈家訂立日期為2022年1月30日的獨家業務合作協議，據此，貝殼天津擁有向北京鏈家提供全面的技術支持及諮詢服務的獨家權利；
- (10) 貝殼天津、北京鏈家、左夫人、單一剛、天津毓睿信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津毓思商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津毓敏信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津鼎聰信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津博雋商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黨傑、徐萬剛、高軍、上海站本投資管理中心(有限合夥)、北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥)、杜欣、陳戎與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議，據此，貝殼天津不可撤銷地獲授獨家購買權，以自行決定購買或由其指定人士購買相關登記股東持有的北京鏈家的全部或部分股權；

- (11) 貝殼天津、北京鏈家、左夫人、單一剛、天津毓睿信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津毓思商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津毓敏信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津鼎聰信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津博雋商務諮詢合夥企業(有限合夥)、黨傑、徐萬剛、高軍、上海站本投資管理中心(有限合夥)、北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥)、杜欣、陳戎與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，北京鏈家股東各自持有的所有股權均質押予貝殼天津；
- (12) 貝殼天津、北京鏈家與左夫人訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，左夫人不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (13) 貝殼天津、北京鏈家與單一剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，單一剛不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (14) 貝殼天津、北京鏈家與天津毓睿信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津毓睿信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (15) 貝殼天津、北京鏈家與天津毓思商務諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津毓思商務諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (16) 貝殼天津、北京鏈家與天津毓敏信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津毓敏信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；

- (17) 貝殼天津、北京鏈家與天津鼎聰信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津鼎聰信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (18) 貝殼天津、北京鏈家與天津博雋商務諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津博雋商務諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (19) 貝殼天津、北京鏈家與黨傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，黨傑不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (20) 貝殼天津、北京鏈家與徐萬剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，徐萬剛不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (21) 貝殼天津、北京鏈家與高軍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，高軍不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (22) 貝殼天津、北京鏈家與上海站本投資管理中心(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，上海站本投資管理中心(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (23) 貝殼天津、北京鏈家與北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；

- (24) 貝殼天津、北京鏈家與杜欣訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，杜欣不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (25) 貝殼天津、北京鏈家與陳戎訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，陳戎不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (26) 貝殼天津、北京鏈家與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，阮廣傑不可撤銷地承諾委任貝殼天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京鏈家股東的所有權利；
- (27) 貝殼金科與宜居泰和訂立日期為2022年1月30日的獨家業務合作協議，據此，貝殼金科擁有向宜居泰和提供全面的技術支持及諮詢服務的獨家權利；
- (28) 貝殼金科、宜居泰和、北京鏈家、左夫人、天津高通信息諮詢有限公司、天津聚格信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津精創信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津精達信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津銘晨商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津聚瑞信息諮詢合夥企業(有限合夥)、單一剛、黨傑、徐萬剛、高軍、天津創天商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津富訊商務諮詢合夥企業(有限合夥)、杜欣、陳戎與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議，據此，貝殼金科不可撤銷地獲授獨家購買權，以自行決定購買或由其指定人士購買有關登記股東持有的宜居泰和的全部或部分股權；
- (29) 貝殼金科、宜居泰和、北京鏈家、左夫人、天津高通信息諮詢有限公司、天津聚格信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津精創信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津精達信息諮詢合夥企業(有限合夥)、天津銘晨商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津聚瑞信息諮詢合夥企業(有限合夥)、單一剛、黨傑、徐萬剛、高軍、天津創天商務諮詢合夥企業(有限合夥)、天津富訊商務諮詢合夥企業(有限合夥)、杜欣、陳戎與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，宜居泰和股東各自持有的股權均質押予貝殼金科；

- (30) 貝殼金科、宜居泰和與北京鏈家訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，北京鏈家不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (31) 貝殼金科、宜居泰和與左夫人訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，左夫人不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (32) 貝殼金科、宜居泰和與天津高通信息諮詢有限公司訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津高通信息諮詢有限公司不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (33) 貝殼金科、宜居泰和與天津聚格信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津聚格信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (34) 貝殼金科、宜居泰和與天津精創信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津精創信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (35) 貝殼金科、宜居泰和與天津精達信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津精達信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (36) 貝殼金科、宜居泰和與天津銘晨商務諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津銘晨商務諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (37) 貝殼金科、宜居泰和與天津聚瑞信息諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津聚瑞信息諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；

- (38) 貝殼金科、宜居泰和與單一剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，單一剛不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (39) 貝殼金科、宜居泰和與黨傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，黨傑不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (40) 貝殼金科、宜居泰和與徐萬剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，徐萬剛不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (41) 貝殼金科、宜居泰和與高軍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，高軍不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (42) 貝殼金科、宜居泰和與天津創天商務諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津創天商務諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (43) 貝殼金科、宜居泰和與天津富訊商務諮詢合夥企業(有限合夥)訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，天津富訊商務諮詢合夥企業(有限合夥)不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (44) 貝殼金科、宜居泰和與杜欣訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，杜欣不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (45) 貝殼金科、宜居泰和與陳戎訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，陳戎不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；

- (46) 貝殼金科、宜居泰和與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，阮廣傑不可撤銷地承諾委任貝殼金科或其指定人士作為實際代理人，行使其作為宜居泰和股東的所有權利；
- (47) 金貝天津與北京貝好訂立日期為2022年1月30日的獨家業務合作協議，據此，金貝天津擁有向北京貝好提供全面的技術支持及諮詢服務的獨家權利；
- (48) 金貝天津、北京貝好、顧非凡、阮廣傑、陶紅兵、高軍、尉徵慧、劉恩鵬、馮霞、宋東風、李國平、黨傑、王哲、程文龍、丁宗洋、周小龍、陳戎、徐萬剛、杜欣、邵非、劉瀟瀟、張學飛、馮文萃、張劍東、葛軍與劉伍洋訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議，據此，金貝天津不可撤銷地獲授獨家購買權，以自行決定購買或由其指定人士購買相關登記股東持有的北京貝好的全部或部分股權；
- (49) 金貝天津、北京貝好、顧非凡、阮廣傑、陶紅兵、高軍、尉徵慧、劉恩鵬、馮霞、宋東風、李國平、黨傑、王哲、程文龍、丁宗洋、周小龍、陳戎、徐萬剛、杜欣、邵非、劉瀟瀟、張學飛、馮文萃、張劍東、葛軍與劉伍洋訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，北京貝好股東各自持有的所有股權均質押予金貝天津；
- (50) 金貝天津、北京貝好與顧非凡訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，顧非凡不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (51) 金貝天津、北京貝好與阮廣傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，阮廣傑不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (52) 金貝天津、北京貝好與陶紅兵訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，陶紅兵不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；

- (53) 金貝天津、北京貝好與高軍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，高軍不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (54) 金貝天津、北京貝好與尉徵慧訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，尉徵慧不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (55) 金貝天津、北京貝好與劉恩鵬訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，劉恩鵬不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (56) 金貝天津、北京貝好與馮霞訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，馮霞不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (57) 金貝天津、北京貝好與宋東風訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，宋東風不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (58) 金貝天津、北京貝好與李國平訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，李國平不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (59) 金貝天津、北京貝好與黨傑訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，黨傑不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (60) 金貝天津、北京貝好與王哲訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，王哲不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (61) 金貝天津、北京貝好與程文龍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，程文龍不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；

- (62) 金貝天津、北京貝好與丁宗洋訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，丁宗洋不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (63) 金貝天津、北京貝好與周小龍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，周小龍不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (64) 金貝天津、北京貝好與陳戎訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，陳戎不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (65) 金貝天津、北京貝好與徐萬剛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，徐萬剛不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (66) 金貝天津、北京貝好與杜欣訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，杜欣不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (67) 金貝天津、北京貝好與邵非訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，邵非不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (68) 金貝天津、北京貝好與劉瀟瀟訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，劉瀟瀟不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (69) 金貝天津、北京貝好與張學飛訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，張學飛不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (70) 金貝天津、北京貝好與馮文萃訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，馮文萃不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；

- (71) 金貝天津、北京貝好與張劍東訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，張劍東不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (72) 金貝天津、北京貝好與葛軍訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，葛軍不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (73) 金貝天津、北京貝好與劉伍洋訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，劉伍洋不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝好股東的所有權利；
- (74) 金貝天津與北京貝嘉訂立日期為2022年1月30日的獨家業務合作協議，據此，金貝天津擁有向北京貝嘉提供全面的技術支持及諮詢服務的獨家權利；
- (75) 金貝天津、北京貝嘉與林俊權、徐濤、彭永東、王擁群訂立日期為2022年1月30日的獨家購買權協議，據此，金貝天津不可撤銷地獲授獨家購買權，以自行決定購買或由其指定人士購買相關登記股東持有的北京貝嘉的全部或部分股權；
- (76) 金貝天津、北京貝嘉與林俊權、徐濤、彭永東及王擁群訂立日期為2022年1月30日的股權質押協議，據此，北京貝嘉股東各自持有的所有股權均質押予金貝天津；
- (77) 金貝天津、北京貝嘉與林俊權訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，林俊權不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝嘉股東的所有權利；
- (78) 金貝天津、北京貝嘉與徐濤訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，徐濤不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝嘉股東的所有權利；
- (79) 金貝天津、北京貝嘉與彭永東訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，彭永東不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝嘉股東的所有權利；及

- (80) 金貝天津、北京貝嘉與王擁群訂立日期為2022年1月30日的授權委託書，據此，王擁群不可撤銷地承諾委任金貝天津或其指定人士作為實際代理人，行使其作為北京貝嘉股東的所有權利。






知識產權

於最後實際可行日期，下列知識產權對本集團的業務屬重大或可能屬重大：








商標




於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的商標：



編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
1.	贝壳	35	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	25199365	2028年12月27日
2.		36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	7859829	2023年10月13日
3.	贝壳	45	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	25223665	2030年2月6日
4.		37	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	7859835	2032年3月27日
5.		35	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	29548004	2030年8月6日
6.		36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	29538667	2030年7月27日
7.	LIANJIA	36	貝殼技術有限公司	中國	19978277A	2027年7月27日
8.		36	貝殼技術有限公司	中國	9364198	2032年5月6日
9.	LIANJIA.链家	36	貝殼技術有限公司	中國	17166330	2026年8月6日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
10.	德佑	36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	28649228A	2029年1月20日
11.		36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	29013597A	2029年11月6日
12.	被窩	35	北京美宸信息諮詢有限公司	中國	14755209	2025年7月6日
13.	被窩	37	北京美宸信息諮詢有限公司	中國	42878669	2030年8月27日
14.	被窩	42	北京美宸信息諮詢有限公司	中國	42880285A	2030年11月27日
15.		37	北京美宸信息諮詢有限公司	中國	45001887	2030年11月20日
16.	如視	9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	36884204	2029年11月6日
17.		9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	30962961	2030年3月6日
18.		9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	35990251	2029年9月6日
19.		9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	30951219	2030年2月6日
20.	伽罗华	9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	45527180	2031年3月6日
21.	GALOIS	9	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	45508799	2030年12月13日


編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
22.	中環地產	36	南昌中環互聯信息服務有限公司	中國	19435396	2027年5月6日
23.		36	南昌中環互聯信息服務有限公司	中國	6756113	2030年4月20日
24.		36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	33283159	2031年2月6日
25.	贝壳金服	36	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	27321703	2030年8月13日
26.		36	貝殼金控(北京)有限公司	中國	38826375	2031年3月27日
27.	小海	9	貝殼技術有限公司	中國	10941357	2023年8月27日
28.	小海	42	貝殼技術有限公司	中國	33734722	2029年7月6日
29.	贝壳搬家	39	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	32040194	2030年8月13日
30.		41	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	中國	47411808	2031年2月13日
31.	贝暖	6	貝殼技術有限公司	中國	59118031	2032年3月6日
32.	圣都家装	37	聖都家裝	中國	51253598	2031年8月13日
33.	圣都家装	42	聖都家裝	中國	51253166	2031年10月6日
34.	贝壳	36	貝殼投資控股有限公司	美國	5679815	2029年2月19日
35.	贝壳	35、36	貝殼投資控股有限公司	香港	305237758	2030年4月1日
36.	贝壳	35、36	貝殼投資控股有限公司	日本	6163210	2029年7月19日
37.	贝壳	36	貝殼投資控股有限公司	加拿大	TMA1,087,487	2030年11月12日
38.		36	貝殼投資控股有限公司	美國	6337650	2029年3月28日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
39.	 贝壳	9、20、 35、36、 37、38、 39、41、 42、45	貝殼投資控股有限公司	香港	304873591AA	2029年3月27日
40.	 贝壳	9、35、 36	貝殼投資控股有限公司	日本	6247846	2030年4月23日
41.	 贝壳	9、35、 36	貝殼投資控股有限公司	加拿大	TMA1,098,973	2031年4月27日
42.	 贝壳	9、35、 36	貝殼投資控股有限公司	澳大利亞	1998914	2029年3月27日
43.	Beike	36	貝殼投資控股有限公司	美國	6279855	2031年3月1日
44.	Beike	09、20、 35、36、 37、38、 39、41、 42、43、 45	貝殼投資控股有限公司	香港	304873618	2029年3月27日
45.	b e i k e	9、35、 36	貝殼投資控股有限公司	日本	6264863	2030年7月1日
46.	Beike	9、35、 36	貝殼投資控股有限公司	加拿大	TMA1,098,975	2031年4月27日
47.	Beike	9、35、 36	北京鏈家	澳大利亞	1998913	2029年3月27日
48.	链家	36	香港享住國際有限公司	美國	6376173	2031年6月7日
49.	链家	35、36、 37、39、 41、42	北京鏈家	香港	303473703	2025年7月15日
50.	链家	35、36	北京鏈家	澳大利亞	1788609	2026年8月9日
51.	 链家海外 LIANJIA OVERSEAS PROPERTY	35、36	香港享住國際有限公司	日本	6163211	2029年7月18日
52.	 链家海外 LIANJIA OVERSEAS PROPERTY	35、36	香港享住國際有限公司	加拿大	TMA1,097,777	2031年4月8日
53.	 链家海外 LIANJIA OVERSEAS PROPERTY	35、36	北京鏈家	澳大利亞	1937556	2028年6月28日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
54.		36	北京鏈家	美國	6522821	2031年10月18日
55.	LIANJIA	35、36	香港享住國際有限公司	美國	5543414	2028年8月21日
56.	LIANJIA	35、36、 37、39、 41、42	香港享住國際有限公司	香港	303473686	2025年7月15日
57.	LIANJIA	35、36	香港享住國際有限公司	日本	5996956	2027年11月17日
58.	LIANJIA	35、36、 39	香港享住國際有限公司	加拿大	TMA1,079,769	2030年6月17日
59.	LIANJIA	35、36	北京鏈家	澳大利亞	1788524	2026年8月9日
60.	REALSEE	09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	日本	6307272	2030年10月22日
61.	REALSEE	09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	澳大利亞	2089549	2030年5月18日
62.	REALSEE	09	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40202009783U	2030年5月12日
63.	REALSEE	42	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40202009786R	2030年5月12日
64.	如視	09、36、 38、41、 42	貝殼投資控股有限公司	日本	6155736	2029年6月28日
65.	如視	09、36、 38、41、 42	貝殼北京	澳大利亞	1937560	2028年6月28日
66.	如視	09、35、 36、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	加拿大	TMA1,098,275	2031年4月15日
67.	如視	09	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40201812772P	2028年6月29日
68.	如視	42	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40201812776Q	2028年6月29日
69.		09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	日本	6323334	2030年12月1日
70.		09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	澳大利亞	2098030	2030年6月22日

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日期
71.		09	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40202012424Q	2030年6月19日
72.		42	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40202012423R	2030年6月19日
73.	GALOIS	09	貝殼投資控股有限公司	日本	6387538	2031年5月10日
74.	GALOIS	09	貝殼投資控股有限公司	澳大利亞	2136018	2031年6月22日
75.	GALOIS	09	貝殼投資控股有限公司	新加坡	40202023697X	2027年11月11日
76.	deyou 德佑	36	貝殼發展(香港)有限公司	美國	6274968	2031年2月22日
77.	deyou 德佑	09、20、 35、36、 37、38、 39、41、 42、43、 45	貝殼發展(香港)有限公司	香港	304873636	2029年3月27日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	類別	申請人	註冊地點	申請編號	申請日期
1.	REALSEE	09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	加拿大	2028915	2020年5月19日
2.		09、38、 41、42	貝殼投資控股有限公司	加拿大	2035632	2020年6月23日
3.	GALOIS	09	貝殼投資控股有限公司	加拿大	2063831	2020年11月13日

域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	到期日期
1.	ke.com	天津小屋	2025年1月8日
2.	bewoo.com	天津小屋	2023年7月10日
3.	lianjia.com	貝殼北京	2025年4月17日
4.	deyoulife.com	德佑(天津)房地產經紀服務有限公司	2025年12月25日
5.	bkjk.com	貝殼北京	2023年10月7日

專利

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		授予日期	到期日期
				司法權區	專利編號		
1.	一種生成帶深度信息的全景圖的方法、裝置及存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國	ZL201911133455.X	2020年 11月13日	2039年 11月18日
2.	一種三維房屋模型中的模型展示方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國	ZL201911144124.6	2020年 10月27日	2039年 11月19日
3.	裝修前後房屋三維模型同屏顯示的方法、裝置及系統	發明專利	貝殼北京	中國	ZL201910451604.0	2020年 10月16日	2039年 5月27日
4.	傢具擺放方案生成方法、裝置以及設備、存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國	ZL201910637657.1	2020年 9月1日	2039年 7月14日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
5.	在三維房屋模型中 自動生成空間尺寸 的方法和裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540683.8	2020年 8月11日	2038年 5月29日
6.	圖像處理方法、 裝置、計算機 可讀存儲介質 及電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910636694.0	2020年 7月24日	2039年 7月14日
7.	一種對房屋進行數據 採集和模型生成的 方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810574715.6	2020年 7月7日	2038年 6月5日
8.	在虛擬三維空間講房 模式進功能間的 方法、服務器和終端	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540326.1	2020年 6月16日	2038年 5月29日
9.	戶型結構改造方案的 生成方法、裝置 以及設備、存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910637659.0	2020年 6月16日	2039年 7月14日
10.	信息推送方法、裝置、 計算機可讀存儲 介質及電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910637579.5	2020年 6月5日	2039年 7月14日
11.	當前空間內物品信息的 顯示方法、裝置及 電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910570131.6	2020年 6月5日	2039年 6月26日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
12.	一種基於虛擬三維空間的房源介紹的錄製方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540328.0	2020年 5月22日	2038年 5月29日
13.	一種在虛擬三維空間內展示空間尺寸標註的方法及裝置	發明專利	如你所視(北京) 科技有限公司	中國		ZL201810540813.8	2019年 11月26日	2038年 5月29日
14.	三維模型表面空洞填補方法和裝置	發明專利	如你所視(北京) 科技有限公司	中國		ZL201810575202.7	2019年 11月19日	2038年 6月5日
15.	一種二維戶型展示系統及其實現方法	發明專利	北京房江湖科技有限公司	中國		ZL201711278520.9	2021年 3月12日	2037年 12月5日
16.	一種進入房源的虛擬三維空間全景的方法及系統	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810539481.1	2020年 12月11日	2038年 5月29日
17.	一種在3D房屋模型上呈現3D朝向的方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810538115.4	2020年 8月11日	2038年 5月29日
18.	一種三維空間模型跳轉處理方法及裝置	發明專利	如你所視(北京) 科技有限公司	中國		ZL201810539488.3	2020年 3月20日	2038年 5月29日
19.	一種虛擬三維空間的語音實時處理方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540814.2	2021年 2月9日	2038年 5月29日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
20.	激光雷達三維掃描相機	實用新型	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202021269287.5	2021年 4月6日	2030年 6月30日
21.	機器智能問答方法、裝置與電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910358742.4	2020年 8月11日	2039年 4月29日
22.	相似戶型檢測方法、電子設備及存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910462861.4	2021年 6月11日	2039年 5月29日
23.	基於語音的數據標註方法、裝置、介質以及電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201911100150.9	2021年 7月20日	2039年 11月11日
24.	用於提高會話質量的方法、裝置、介質以及電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201911192314.5	2021年 7月16日	2039年 11月27日
25.	用於獲得房屋佈局信息的方法、網絡模型訓練方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010107505.3	2020年 12月11日	2040年 2月20日
26.	語音信息生成方法和裝置、電子設備和存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201911328649.5	2021年 4月30日	2039年 12月19日
27.	用於房屋戶型數據的解析方法及系統	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010167646.4	2021年 4月30日	2040年 3月10日
28.	基於圖片內容的圖像檢索方法、裝置與電子設備	發明專利	北京房江湖科技 有限公司	中國		ZL201811644374.1	2021年 4月20日	2038年 12月29日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
29.	房屋矢量圖拼接方法、 裝置及計算機可讀存 儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010881718.1	2021年 5月4日	2040年 8月26日
30.	基於智能終端的小區房 源展示方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201711026829.9	2019年 10月22日	2037年 10月26日
31.	基於消息的房源融合方 法	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201910927834.X	2020年 11月6日	2039年 9月26日
32.	一種房屋的虛擬三維空 間的顯示方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540074.2	2020年 3月6日	2038年 5月29日
33.	一種房屋實景圖生成 方法與裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201310181959.5	2016年 1月20日	2033年 5月15日
34.	終端設備操作權限的管 理方法、服務器和終 端設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810545767.0	2021年 5月28日	2038年 5月24日
35.	提高用戶在房源虛擬三 維空間圖中的空間感 的方法及系統	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810540040.3	2020年 3月10日	2038年 5月29日
36.	一種虛擬三維空間的同 步處理方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810539199.3	2020年 11月10日	2038年 5月29日
37.	一種虛擬三維空間的同 步處理方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201810539994.2	2020年 5月8日	2038年 5月29日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
38.	空間展示方法、裝置及 終端	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201710112689.0	2020年 3月24日	2037年 2月27日
39.	點雲配準方法和裝置、 計算機可讀存儲介 質、電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010848942.0	2021年 8月31日	2040年 8月20日
40.	相鄰點位分割方法及裝 置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010929302.2	2021年 8月31日	2040年 9月6日
41.	用於生成視頻的方法、 裝置和系統	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202011095507.1	2021年 9月14日	2040年 10月13日
42.	光心對齊檢測方法和裝 置、存儲介質、電子 設備	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202110663882.X	2021年 8月17日	2041年 6月15日
43.	一種程序漏洞復現方 法、系統、裝置、電 子設備及其存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010374880.4	2021年 7月2日	2040年 5月5日
44.	計算機實現用於輔助標 的物流轉的方法、裝 置和設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL201911252206.2	2021年 8月6日	2039年 12月8日
45.	用於實現會話的方法、 裝置、介質和電子設 備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010610048.X	2021年 8月17日	2040年 6月29日
46.	模型協同優化的方法、 裝置、介質和電子設 備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202011024383.8	2021年 9月14日	2040年 9月24日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
47.	基於模型對齊的增強現實方法和裝置、存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010987132.3	2021年 9月28日	2040年 9月17日
48.	紋理貼圖方法和裝置、計算機可讀存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010904473.X	2021年 10月22日	2040年 8月31日
49.	基於三維模型的交互方法、裝置和系統	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010698810.4	2021年 12月7日	2040年 7月19日
50.	用於呈現虛擬表示的方法和裝置、計算機設備和存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110171986.9	2021年 11月23日	2041年 2月4日
51.	雲台及穩定器	實用新型	北京房江湖科技有限公司	中國		ZL202121420205.7	2021年 12月21日	2031年 6月23日
52.	夾持組件及用於夾持移動設備的夾持裝置	實用新型	北京房江湖科技有限公司	中國		ZL202121888395.5	2022年 1月11日	2031年 8月11日
53.	夾持組件及用於夾持移動設備的夾持裝置	實用新型	北京房江湖科技有限公司	中國		ZL202121774099.2	2022年 1月14日	2031年 7月29日
54.	圖像拼接及全景圖拼接方法和裝置、存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202010231059.7	2022年 1月21日	2040年 3月26日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
55.	虛擬現實場景的漫遊路徑的生成方法和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202110933906.9	2021年 10月22日	2041年 8月15日
56.	室內場景重建模型的處理方法和裝置	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202111029053.2	2021年 11月16日	2041年 9月2日
57.	紋理圖像處理方法和裝置、電子設備和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202111029105.6	2021年 11月23日	2041年 9月2日
58.	交互信息提示方法	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110916240.6	2021年 11月5日	2041年 8月10日
59.	用於紋理貼圖的方法、裝置和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202111132218.9	2021年 12月7日	2041年 9月26日
60.	視角轉換方法和裝置、存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202111007869.5	2021年 11月5日	2041年 8月30日
61.	三維空間模型的重建方法、裝置和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國		ZL202111132270.4	2021年 12月21日	2041年 9月26日
62.	IM服務評價模型的訓練方法及評價方法	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110781986.0	2021年 11月2日	2041年 7月11日
63.	自動佈線方法和裝置、存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110437409.X	2022年 2月22日	2041年 4月21日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
64.	利用魚眼相機獲取三維 場景圖像的方法和 裝置、設備和介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110438633.0	2022年 2月22日	2041年 4月21日
65.	深度信息獲取方法和 裝置、電子設備和 存儲介質	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110438608.2	2022年 2月1日	2041年 4月21日
66.	基於深度判別的 自動點位截圖方法	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202011298994.1	2022年 3月29日	2040年 11月17日
67.	生成全景圖像的方法、 裝置、電子設備和 存儲介質	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202111302726.7	2022年 2月8日	2041年 11月4日
68.	三維房屋模型中的 內容展示方法及裝置	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202111461075.6	2022年 2月25日	2041年 12月2日
69.	全景圖的垂直矯正方法 和裝置、電子設備和 存儲介質	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202111607069.7	2022年 3月15日	2041年 12月26日
70.	佔用柵格地圖的 獲取方法和裝置	發明專利	貝殼技術 有限公司	中國		ZL202111635739.6	2022年 3月25日	2041年 12月29日
71.	三維房屋模型中的模型 展示方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國		ZL202110092880.X	2022年 4月15日	2041年 1月21日
72.	照相機	設計專利	貝殼技術 有限公司	韓國		KR3011476410002S	2022年 1月20日	2037年 2月16日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
73.	一種房屋數據採集及模型生成方法	發明專利	貝殼北京	澳大利亞		AU2019281667B2	2022年 1月27日	2039年 6月4日
74.	雲台穩定器	設計專利	貝殼技術有限公司	澳大利亞		AU202116878S	2022年 1月21日	2031年 11月7日
75.	在虛擬現實模型中為用戶導航的系統和方法	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	美國		US10467810B1	2019年 11月5日	2039年 5月23日
76.	用於豐富虛擬現實遊覽的系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國		US10984596B2	2021年 4月20日	2039年 5月28日
77.	一種在虛擬三維空間內展示空間尺寸標註的方法及裝置	發明專利	貝殼北京	美國		US10521971B2	2019年 12月31日	2039年 5月29日
78.	用於填補虛擬現實模型中的空洞的系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國		US10846926B2	2020年 11月24日	2039年 5月29日
79.	一種對房屋進行數據採集和模型生成的方法	發明專利	貝殼北京	美國		US10872467B2	2020年 12月22日	2039年 6月24日
80.	在虛擬現實模型中為用戶導航的系統和方法	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	美國		US10553027B1	2020年 2月4日	2039年 9月23日
81.	一種在虛擬三維空間內展示空間尺寸標註的方法及裝置	發明專利	貝殼北京	日本		JP6798094B2	2020年 11月24日	2039年 5月14日
82.	用於顯示虛擬現實模型的系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國		US10853992B1	2020年 12月1日	2040年 6月22日
83.	用於室內設計的人工智能系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國		US10956626B2	2021年 3月23日	2040年 7月13日

編號	專利名稱	類別	專利持有人	註冊		專利編號	授予日期	到期日期
				司法權區				
84.	一種虛擬現實數據的生成方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國		US11055835B2	2021年 7月6日	2040年 9月24日
85.	激光雷達三維掃描相機	實用新型	貝殼北京	日本		JP3233140U	2021年 7月6日	2031年 5月12日
86.	當前空間內物品信息的顯示方法、裝置及電子設備	發明專利	貝殼北京	美國		US11120618B2	2021年 9月14日	2040年 6月27日
87.	全景圖生成方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國		US11146727B2	2021年 10月12日	2041年 3月11日
88.	用於顯示三維空間視圖的方法、裝置及存儲介質	發明專利	貝殼北京	美國		US11158134B2	2021年 10月26日	2039年 11月4日
89.	在虛擬現實模型中為用戶導航的系統和方法	發明專利	貝殼北京	日本		JP6987998B2	2022年 1月5日	2039年 5月29日
90.	一種對房屋進行數據採集和模型生成的方法	發明專利	貝殼北京	日本		JP6951595B2	2021年 10月20日	2039年 6月4日
91.	用於填充虛擬現實模型中的空洞的系統和方法	發明專利	貝殼北京	日本		JP6951594B2	2021年 10月20日	2039年 5月30日
92.	用於顯示三維空間視圖的方法、裝置及存儲介質	發明專利	貝殼北京	澳大利亞		AU2019447524B2	2021年 12月23日	2039年 11月4日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊		
				司法權區	申請編號	申請日期
1.	一種房源的功能間附加元素添加方法及系統	發明專利	貝殼北京	中國	201810538113.5	2018年 5月30日
2.	拍攝設備位置提示方法、裝置、存儲介質及電子設備	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010180024.5	2020年 3月16日
3.	室內物品自動擺放處理方法、裝置以及設備、存儲介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010560309.1	2020年 6月18日
4.	用於獲取物品擺放方案評分方法、裝置以及設備、介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010561583.0	2020年 6月18日
5.	家裝方案確定方法、裝置及計算機可讀存儲介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010427543.7	2020年 5月19日
6.	全景圖生成方法、裝置、計算機可讀存儲介質及電子設備	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010196117.7	2020年 3月19日
7.	圖像處理方法、裝置、計算機可讀存儲介質及電子設備	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010205822.9	2020年 3月23日
8.	用於生成三維模型的方法、裝置和系統	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202011180650.0	2020年 10月29日

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊	申請編號	申請日期
				司法權區		
9.	模型中點位的引導方法和裝置、存儲介質、電子設備	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202011398101.0	2020年 12月3日
10.	圖像轉換方法和裝置、深度圖預測方法和裝置	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010216380.8	2020年 3月25日
11.	深度圖預測模型生成方法和裝置、深度圖預測方法和裝置	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010218038.1	2020年 3月25日
12.	用於實現三維空間場景互動的方法、裝置和設備	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010401813.7	2020年 5月13日
13.	三維房屋模型中的模型展示方法及裝置	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202010534339.5	2020年 6月12日
14.	圖像幀拼接方法和裝置、可讀存儲介質及電子設備	發明專利	貝殼北京	中國	202011219006.X	2020年 11月4日
15.	模型簡化處理方法、裝置以及電子設備、介質	發明專利	貝殼北京	中國	202110063539.1	2021年 1月18日
16.	房源推薦方法和裝置	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	201811644038.7	2018年 12月30日
17.	口音識別模型建立方法、裝置及存儲介質和電子設備	發明專利	貝殼北京	中國	202110888963.X	2021年 8月3日

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊	申請編號	申請日期
				司法權區		
18.	語音合成方法、可讀存儲介質及計算機程序產品	發明專利	貝殼北京	中國	202110929119.7	2021年 8月13日
19.	推薦方法、裝置、計算機可讀存儲介質及電子設備	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202011053923.5	2020年 9月29日
20.	房源信息的展示方法、裝置、電子設備和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202011197811.7	2020年 10月30日
21.	房源信息展示方法及確定方法	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202011520668.0	2020年 12月21日
22.	一種房源信息展示的方法、裝置和存儲介質	發明專利	貝殼技術有限公司	中國	202010920184.9	2020年 9月4日
23.	拼租房源的方法及裝置	發明專利	貝殼北京	中國	202110292156.1	2021年 3月18日
24.	放樣路徑獲取方法及裝置、放樣方法	發明專利	貝殼找房網	中國	202210188118.6	2022年 2月28日
25.	雲台及穩定器	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	PCT/CN2022/077129	2022年 2月21日
26.	戶型改造方法及計算機可讀存儲介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202210200457.1	2022年3月3日
27.	戶型優化方法、裝置以及存儲介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202210200455.2	2022年3月3日
28.	戶型預測方法、裝置以及存儲介質	發明專利	如你所視(北京)科技有限公司	中國	202210200458.6	2022年3月3日

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊		
				司法權區	申請編號	申請日期
29.	用於處理VR場景的方法、 裝置和計算機程序產品	發明專利	如你所視(北京) 科技有限公司	中國	202210376410.0	2022年 4月12日
30.	訓練對抗樣本生成模型的方法、 裝置及存儲介質	發明專利	貝殼找房網	中國	202210364064.4	2022年4月7日
31.	設備控制方法和裝置、電子設備 和存儲介質	發明專利	貝殼找房網	中國	202210360790.9	2022年4月7日
32.	設備控制方法和裝置、 存儲介質和程序產品	發明專利	貝殼找房網	中國	202210362205.9	2022年4月7日
33.	呈現物體真實遮擋關係的增強現 實場景的生成方法及系統	發明專利	貝塔通	中國	202210429552.9	2022年 4月22日
34.	用於室內設計的人工智能系統和 方法	發明專利	如你所視(北京) 科技有限公司	澳大利亞	AU2020315029	2022年2月2日
35.	用於構建3D全景模型的 系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國	US16/882,368	2020年 5月22日
36.	用於收集場景圖像以生成虛擬 現實數據的方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國	US17/182,211	2021年 2月22日
37.	用於室內裝修的人工智能 系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國	US17/324,023	2021年 5月18日
38.	用於室內設計的人工智能 系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國	US17/180,377	2021年 2月19日

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊		
				司法權區	申請編號	申請日期
39.	用於室內設計的人工智能系統和方法	發明專利	貝殼北京	美國	US17/180,415	2021年 2月19日
40.	多幅圖像拼接以及全景圖後處理方法	發明專利	貝殼北京	美國	US17/210,100	2021年 3月23日
41.	三維光檢測測距方法、裝置以及三維測量裝置	發明專利	貝殼北京	美國	US17/345,323	2021年 6月11日
42.	用於生成場景三維模型的方法、裝置和系統	發明專利	貝殼北京	美國	US17/362,438	2021年 6月29日
43.	用於顯示三維空間視圖的方法、裝置和存儲介質	發明專利	貝殼北京	美國	US17/356,472	2021年 6月23日
44.	一種虛擬現實數據的生成方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國	US17/338,008	2021年 6月3日
45.	全景圖生成方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國	US17/383,157	2021年 7月22日
46.	顯示三維空間視圖的方法、裝置和存儲介質	發明專利	貝殼北京	日本	JP2020-567129	2020年 11月30日
47.	用於在虛擬現實模型中為用戶導航的系統和方法	發明專利	貝殼北京	歐盟	EP19811203.9	2020年 3月6日
48.	用於收集場景圖像以生成虛擬現實數據的方法和裝置	發明專利	貝殼北京	歐盟	EP21162051.3	2021年 3月11日

編號	專利名稱	類別	申請人	註冊		申請日期
				司法權區	申請編號	
49.	場景中生成視角點位間引導的方法和裝置	發明專利	貝殼北京	美國	US17/406,838	2021年 8月19日

軟件著作權

截至最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務屬重大或可能屬重大的軟件著作權：

編號	軟件名稱	註冊人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
1.	貝殼找房用戶房源搜索安卓app軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2018SR219063	中國	2018年 3月29日
2.	貝殼找房用戶房源搜索蘋果app軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2018SR746497	中國	2018年 9月14日
3.	貝殼鏈家用戶專業房產平台蘋果app軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0456345	中國	2020年 5月14日
4.	貝殼鏈家用戶專業房產平台安卓app軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0456107	中國	2020年 5月14日
5.	貝殼找房用戶房源PC端搜索系統V1.0	貝殼技術有限公司	2018SR737110	中國	2018年 9月12日
6.	貝殼找房房源C端小程序系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1548203	中國	2020年 11月5日
7.	鏈家用戶房源PC端搜索系統V1.0	貝殼技術有限公司	2018SR755504	中國	2018年 9月18日
8.	貝殼面向用戶的海外M站軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0337760	中國	2020年 4月16日
9.	貝殼鏈家真房源管理系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0462563	中國	2020年 5月15日

編號	軟件名稱	註冊人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
10.	貝殼鏈家客源信息平台系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0460695	中國	2020年 5月15日
11.	貝殼經紀人作業B端IOS軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1651408	中國	2020年 11月26日
12.	貝殼經紀人作業B端安卓軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1692037	中國	2020年 11月30日
13.	貝殼地圖找房系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1640757	中國	2020年 11月25日
14.	貝殼店東經營管理系統V1.0	貝殼技術有限公司	2019SR1158190	中國	2019年 11月15日
15.	貝殼B端經紀人線上作業軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1620449	中國	2020年 11月20日
16.	貝殼B端經紀人線上作業安卓軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1758020	中國	2020年 12月8日
17.	貝殼房源綜合管理B端系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1620448	中國	2020年 11月20日
18.	晨海貝貝殼新房駐場作業iOS軟件V1.0	上海晨海貝網絡 科技有限公司	2020SR1709648	中國	2020年 12月2日
19.	晨海貝貝殼新房駐場作業安卓軟件V1.0	上海晨海貝網絡 科技有限公司	2020SR1709649	中國	2020年 12月2日
20.	晨海貝貝殼新房大客戶管理 PC端系統V1.0	上海晨海貝網絡 科技有限公司	2020SR1713669	中國	2020年 12月2日
21.	晨海貝貝殼新房大客戶管理 iOS端系統V1.0	上海晨海貝網絡 科技有限公司	2020SR1720264	中國	2020年 12月3日
22.	鏈家線上簽約服務系統V1.0	貝殼技術有限公司	2018SR764659	中國	2018年 9月20日

編號	軟件名稱	註冊人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
23.	貝殼NTS交易工作台PC端系統V1.0	貝殼北京	2021SR0291354	中國	2021年 2月24日
24.	貝殼線上交易核簽平台V1.0	貝殼北京	2020SR1529462	中國	2020年 10月29日
25.	貝殼交易移動端工作台系統V1.0	貝殼北京	2020SR0472956	中國	2020年 5月19日
26.	貝殼專業交易助手iOS 軟件V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0337764	中國	2020年 4月16日
27.	被窩家裝安卓軟件V1.0	天津小屋	2020SR0338536	中國	2020年 4月16日
28.	被窩設計安卓軟件V1.0	天津小屋	2020SR0316874	中國	2020年 4月8日
29.	被窩精工安卓軟件V1.4.0	天津小屋	2020SR0531170	中國	2020年 5月28日
30.	貝殼設計平台藍圖系統V1.0	貝殼北京	2020SR1529482	中國	2020年 10月29日
31.	貝殼AI設計平台V1.0	貝殼北京	2020SR1528980	中國	2020年 10月29日
32.	貝殼未來家家居模型生產管理系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR1562398	中國	2020年 11月10日
33.	貝殼OCR票據識別Uni-Imatch 模板系統V1.0	貝殼北京	2020SR1528979	中國	2020年 10月29日
34.	貝殼鏈家簽約中台服務系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0456103	中國	2020年 5月14日
35.	貝殼租賃移動M站集中式房源 找房系統V1.0	貝殼技術有限公司	2019SR1142147	中國	2019年 11月12日
36.	貝殼租賃移動M站分散式房源找房系統 V1.0	貝殼技術有限公司	2019SR1142154	中國	2019年 11月12日
37.	貝殼租賃託管合同系統V1.0	貝殼技術有限公司	2020SR0472946	中國	2020年 5月19日

編號	軟件名稱	註冊人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
38.	如視VR軟件V1.0	天津小屋	2020SR0967727	中國	2020年 8月21日
39.	貝殼服務者安卓軟件V1.0	上海晨海貝網絡 科技有限公司	2021SR0571887	中國	2021年 4月21日
40.	貝殼時代新房墊佣貝業務系統V1.0	北京貝殼時代網絡 科技有限公司	2021SR0546774	中國	2021年 4月15日
41.	貝殼時代財務管理額度贖樓系統V1.0	北京貝殼時代網絡 科技有限公司	2021SR0546784	中國	2021年 4月15日
42.	貝殼時代融資擔保服務系統V1.0	北京貝殼時代網絡 科技有限公司	2021SR0550679	中國	2021年 4月16日
43.	貝殼樓盤字典颶風系統V1.0	貝殼北京	2019SR1267527	中國	2019年 12月3日
44.	貝殼數據可視化Android應用軟件V1.0	貝殼北京	2019SR1132322	中國	2019年 11月8日
45.	貝殼數據可視化iOS應用軟件V1.0	貝殼北京	2019SR1132323	中國	2019年 11月8日
46.	理房通支付系統V1.0.0	北京理房通支付	2020SR1098617	中國	2020年 9月15日
47.	家家支付APP-IOS版V1.3	北京理房通支付	2016SR073525	中國	2016年 4月11日
48.	家家支付APP-Android版V1.3	北京理房通支付	2016SR073244	中國	2016年 4月11日
49.	貝殼智慧工地系統V1.0	貝殼北京	2021SR1599592	中國	2021年 11月1日
50.	貝殼被窩智造系統V1.0	貝殼北京	2021SR1599607	中國	2021年 11月1日
51.	貝殼被窩設計客戶端軟件V1.0	貝殼北京	2021SR1716613	中國	2021年 11月11日
52.	貝殼被窩家裝iOS軟件V1.0	貝殼北京	2021SR1887586	中國	2021年 11月25日
53.	貝殼HOME iOS軟件V1.0	貝殼北京	2021SR1990305	中國	2021年 12月3日

編號	軟件名稱	註冊人	註冊編號	註冊地點	註冊日期
54.	貝殼HOME Android軟件V1.0	貝殼北京	2021SR1981516	中國	2021年 12月2日
55.	貝殼被窩AR軟件V1.0	貝殼北京	2021SR2019785	中國	2021年 12月8日
56.	貝殼家居LIFE軟件V1.0	貝殼北京	2021SR2019784	中國	2021年 12月8日

自2021年12月31日以來的投資及收購目標

德佑少數股權投資

目標	對價 (人民幣千元)	已收購/ 擬收購股權 百分比	主要業務活動
1. 公司A	560	10%	經紀服務
2. 公司B	200	10%	經紀服務
3. 公司C	200	10%	經紀服務
4. 公司D	300	10%	經紀服務
5. 公司E	560	10%	經紀服務
6. 公司F	200	10%	經紀服務
7. 公司G	300	10%	經紀服務
8. 公司H	300	10%	經紀服務
9. 公司I	200	10%	經紀服務
10. 公司J	200	10%	經紀服務
11. 公司K	300	10%	經紀服務
12. 公司L	560	10%	經紀服務
13. 公司M	400	10%	經紀服務
14. 公司N	300	10%	經紀服務
15. 公司O	200	10%	經紀服務
16. 公司P	200	10%	經紀服務
17. 公司Q	200	10%	經紀服務
18. 公司R	300	10%	經紀服務
19. 公司S	400	10%	經紀服務
20. 公司T	840	10%	經紀服務
21. 公司U	200	10%	經紀服務
22. 公司V	100	10%	經紀服務
23. 公司W	300	10%	經紀服務
24. 公司X	560	10%	經紀服務
25. 公司Y	200	10%	經紀服務

目標	對價 (人民幣千元)	已收購／ 擬收購股權 百分比	主要業務活動
26. 公司Z	300	10%	經紀服務
27. 公司AA	300	10%	經紀服務
28. 公司AB	200	10%	經紀服務
29. 公司AC	200	10%	經紀服務
30. 公司AD	300	10%	經紀服務
31. 公司AE	300	10%	經紀服務
32. 公司AF	200	10%	經紀服務
33. 公司AG	100	10%	經紀服務
34. 公司AH	200	10%	經紀服務
35. 公司AI	200	10%	經紀服務
36. 公司AJ	200	10%	經紀服務
37. 公司AK	200	10%	經紀服務
38. 公司AL	200	10%	經紀服務
39. 公司AM	560	10%	經紀服務
40. 公司AN	300	10%	經紀服務
41. 公司AO	300	10%	經紀服務
42. 公司AP	300	10%	經紀服務
43. 公司AQ	560	10%	經紀服務
44. 公司AR	200	10%	經紀服務
45. 公司AS	200	10%	經紀服務
46. 公司AT	560	10%	經紀服務
47. 公司AU	300	10%	經紀服務
48. 公司AV	300	10%	經紀服務
49. 公司AW	900	10%	經紀服務
50. 公司AX	300	10%	經紀服務
51. 公司AY	700	10%	經紀服務
52. 公司AZ	300	10%	經紀服務
53. 公司BA	300	10%	經紀服務
54. 公司BB	300	10%	經紀服務
55. 公司BC	560	10%	經紀服務
56. 公司BD	560	10%	經紀服務
57. 公司BE	300	10%	經紀服務
58. 公司BF	840	10%	經紀服務
59. 公司BG	200	10%	經紀服務
60. 公司BH	500	10%	經紀服務
61. 公司BI	300	10%	經紀服務
62. 公司BJ	840	10%	經紀服務
63. 公司BK	700	10%	經紀服務
64. 公司BL	200	10%	經紀服務

目標	對價 (人民幣千元)	已收購／ 擬收購股權 百分比	主要業務活動
65. 公司BM	200	10%	經紀服務
66. 公司BN	200	10%	經紀服務
67. 公司BO	200	10%	經紀服務
68. 公司BP	200	10%	經紀服務
69. 公司BQ	560	10%	經紀服務
70. 公司BR	600	10%	經紀服務
71. 公司BS	400	10%	經紀服務
72. 公司BT	300	10%	經紀服務
73. 公司BU	200	10%	經紀服務
74. 公司BV	100	10%	經紀服務
75. 公司BW	200	10%	經紀服務
76. 公司BX	200	10%	經紀服務
77. 公司BY	100	9.09%	經紀服務
78. 公司BZ	560	10%	經紀服務
79. 公司CA	300	10%	經紀服務
80. 公司CB	200	9.09%	經紀服務
81. 公司CC	200	10%	經紀服務
82. 公司CD	200	9.09%	經紀服務
83. 公司CE	200	9.09%	經紀服務
84. 公司CF	200	10%	經紀服務
85. 公司CG	200	10%	經紀服務
86. 公司CH	200	10%	經紀服務
87. 公司CI	300	10%	經紀服務
88. 公司CJ	300	10%	經紀服務
89. 公司CK	300	10%	經紀服務
90. 公司CL	200	10%	經紀服務
91. 公司CM	300	10%	經紀服務
92. 公司CN	300	10%	經紀服務
93. 公司CO	700	10%	經紀服務
94. 公司CP	200	10%	經紀服務
95. 公司CQ	200	10%	經紀服務
96. 公司CR	200	10%	經紀服務
97. 公司CS	200	10%	經紀服務
98. 公司CT	200	10%	經紀服務
99. 公司CU	200	10%	經紀服務
100. 公司CV	100	10%	經紀服務
101. 公司CW	300	10%	經紀服務
102. 公司CX	200	10%	經紀服務
103. 公司CY	300	10%	經紀服務

目標	對價 (人民幣千元)	已收購／ 擬收購股權 百分比	主要業務活動
104. 公司CZ	300	10%	經紀服務
105. 公司DA	100	9.09%	經紀服務
106. 公司DB	300	10%	經紀服務
107. 公司DC	300	10%	經紀服務
108. 公司DD	200	10%	經紀服務
109. 公司DE	400	10%	經紀服務
110. 公司DF	1,680	10%	經紀服務
111. 公司DG	200	10%	經紀服務
112. 公司DH	300	10%	經紀服務
113. 公司DI	100	10%	經紀服務
114. 公司DJ	200	10%	經紀服務
115. 公司DK	500	10%	經紀服務
116. 公司DL	200	10%	經紀服務
117. 公司DM	300	10%	經紀服務

收購事項

目標	對價 (人民幣千元)	已收購／ 擬收購股權 百分比	主要 業務活動	附註
1. 公司DN	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
2. 公司DO	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
3. 公司DP	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
4. 公司DQ	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
5. 公司DR	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
6. 公司DS	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
7. 公司DT	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
8. 公司DU	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項

目標	對價 (人民幣千元)	已收購／ 擬收購股權 百分比	主要 業務活動	附註
9. 公司DV	不超過20,000	51%	經紀服務	德佑收購事項
10. 公司DW	不超過42,000	34.1%	經紀服務	經紀品牌投資
11. 公司DX	不超過27,000	不低於70%	家居品牌 經銷商	家居品牌收購事項
12. 公司DY	不超過8,600	100%	家居品牌 經銷商	家居品牌收購事項
13. 萬科鏈家(北京) 裝飾有限公司 (其名稱變更為 北京被窩裝飾 有限公司)	90,750	100%	家裝服務	萬科鏈家收購事項

請參閱「豁免－有關往績記錄期間後收購的豁免」。

有關董事的其他資料

委任函詳情

我們的各董事已與本公司訂立為期一年的委任函。

除上文所披露者外，概無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）。

董事薪酬

有關董事薪酬的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事薪酬」。

個人擔保

董事並未就本集團獲授的銀行融資向出借人提供個人擔保。

免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 概無董事或下文「其他資料－專家資格及同意書」所述任何專家在本集團任何成員公司的創辦中，或在本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (b) 概無董事或下文「其他資料－專家資格及同意書」所述任何專家在於本文件日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 概無下文「其他資料－專家資格及同意書」所述專家：(i)於本公司的任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(ii)擁有任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本公司證券。
- (d) 概無控股股東或董事於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何本集團業務以外的業務中擁有權益。
- (e) 於本文件日期前兩年內，概無向本公司任何發起人支付、配發或授予現金、證券或其他利益，亦無意基於上市或所提及的相關交易支付、配發或授予任何有關現金、證券或利益。
- (f) 就董事所知，概無董事或其聯繫人或預期於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益的任何股東在本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

權益披露

董事及本公司最高行政人員的權益披露

緊隨上市完成後(假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)除Propitious Global持有的727,407,230股B類普通股轉換為A類普通股(「Propitious Global換股」)外，概無其他B類普通股轉換為A類普通股)，董事及本公司最高行政人員(彭先生及單先生除外，彼等於本公司的權益已於「主要股東」一節披露)於本公司的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及／或淡倉(如適用)及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(1)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及／或淡倉(如適用))，(2)根據證券及期貨條例第352條將須載入該條所指登記冊的任何權益及／或淡倉(如適用)或(3)根據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將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(如適用)將如下：

於本公司股份的權益

股東姓名	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 (%)	流通在外股本 總額的概約 持股百分比 (%)
徐濤 ⁽¹⁾	實益擁有人	A類普通股	10,000,000	0.28%	0.26%
徐萬剛 ⁽²⁾	實益擁有人	A類普通股	29,918,050	0.82%	0.79%
	全權信託設立人	A類普通股	24,354,655	0.67%	0.64%

股東姓名	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 在外流通的股份 的概約持股	於已發行及 流通在外股本 總額的概約 持股百分比
				百分比 (%)	(%)
陳小紅 ⁽³⁾	受控法團持有的權益	A類普通股	22,157,895	0.61%	0.58%
	實益擁有人	A類普通股	10,965	0.00%	0.00%

附註：

- (1) 截至最後實際可行日期，10,000,000股A類普通股由徐濤實益擁有。
- (2) 截至最後實際可行日期，29,918,050股A類普通股由徐萬剛實益擁有。

截至最後實際可行日期，興南有限公司持有24,354,655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，徐萬剛被視為於興南有限公司直接持有的24,354,655股A類普通股中擁有權益。

- (3) 截至最後實際可行日期，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。陳小紅為H Capital的創始兼管理合夥人。

截至最後實際可行日期，陳小紅獲授代表本公司3,655股美國存託股份(代表10,965股A類普通股)的購股權。

於相聯法團的權益

相聯法團	股東姓名	權益性質	概約持股百分比
北京鏈家	彭永東	受控制法團持有的權益	4.79%
	單一剛	實益擁有人	3.51%
		受控制法團持有的權益	12.60%
	徐萬剛	實益擁有人	1.63%
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%
		受控制法團持有的權益	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%

除上文所披露者外，概無董事或本公司最高行政人員於緊隨上市完成後將於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有權益及／或淡倉（如適用），或於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），(ii)根據證券及期貨條例第352條將須載入該條所指登記冊的任何權益及／或淡倉（如適用）或(iii)根據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將須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（如適用）（在各情況下均於股份在聯交所上市後）。

主要股東的權益披露

有關於緊隨上市完成後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並未根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)並無B類普通股轉換成A類普通股（Propitious Global換股除外）），將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露予我們及聯交所的權益或淡倉，或將直接

或間接於附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上中擁有權益的人士(董事或本公司最高行政人員除外)的資料,請參閱「主要股東」。

據董事所深知,緊隨上市完成後,下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)將直接或間接於附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司(本公司除外)的股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上中擁有權益。

於附屬公司的權益

本集團成員公司	擁有10%或以上權益 (本公司除外)的人士	於本集團 成員公司的 概約權益百分比
瀋陽貝家房地產經紀有限公司	瀋陽萬科房地產經紀有限公司 ⁽¹⁾	49.00%
北京致經聯同科技有限公司	天津利聯商務諮詢 合夥企業(有限合夥)	13.56%
上海貝力晨桉企業管理 合夥企業(普通合夥)	西藏華瑜企業管理有限公司 ⁽²⁾	40.00%
上海濯貝企業管理合夥企業(普通合夥)	重慶嘉裕鵬企業管理 合夥企業(有限合夥)	40.00%
邯鄲中環互聯房地產經紀有限公司	邯鄲市安騰興家房地產 經紀有限公司 ⁽³⁾	30.00%
大同中環居業房地產經紀有限公司	大同市明遠房地產經紀有限公司 ⁽⁴⁾	15.00%
天津隆興房地產經紀有限公司	天津天盛嘉禾信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	49.95%
天津尚奧房地產經紀有限公司	萬領(天津)信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	49.95%
深圳市連橫房地產經紀有限公司	深圳市有家有魚房地產 經紀企業(有限合夥)	48.95%

本集團成員公司	擁有10%或以上權益 (本公司除外)的人士	於本集團 成員公司的 概約權益百分比
家興天下(天津)房地產經紀有限公司	德榮(天津)信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	49.95%
武漢中天偉業房地產經紀有限公司	武漢玖採企業管理 合夥企業(有限合夥)	48.95%
武漢億誠世家房地產顧問有限公司	武漢新陽正皓企業管理 合夥企業(有限合夥)	49.00%
長春市寶寓築家找房房地產經紀 服務有限公司	長春市宏陽信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	48.95%
麥禾找房(天津)房地產經紀有限公司	爾東(天津)信息服務 合夥企業(有限合夥)	49.00%
廣州家有好房房產經紀有限公司	廣州市德行天下信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	49.00%
南京米殼信息科技有限公司	南京米殼網絡科技 合夥企業(有限合夥)	49.00%
合肥超鍋房產經紀有限公司	合肥雲豆房產經紀中心(有限合夥)	49.00%
杭州東騰房地產代理有限公司	秦晉(杭州)信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	48.95%
杭州銷冠找房房地產經紀有限公司	杭州銷冠企業諮詢 合夥企業(有限合夥)	49.00%
南京得時房產經紀有限公司	南京初展科技合夥企業(有限合夥)	49.00%
上海貝殼小額貸款股份有限公司	上海刊明廣告有限公司 ⁽⁵⁾	20.00%
長沙樂邦住信息科技有限公司	長沙量見企業管理中心(有限合夥)	10.95%
	湖南今點企業管理中心(有限合夥)	10.95%

本集團成員公司	擁有10%或以上權益 (本公司除外)的人士	於本集團 成員公司的 概約權益百分比
岳陽邦房信息服務有限公司	陳猛	26.25%
襄陽邦房企業管理有限公司	襄陽合品企業管理諮詢 合夥企業(有限合夥)	23.85%
常德邦房信息科技有限公司	常德有品企業管理 合夥企業(有限合夥)	39.00%
湖北邦房企業管理有限公司	武漢小黃鶯企業管理 合夥企業(有限合夥)	41.30%
株洲邦房信息科技有限公司	長沙邦外橙企業管理 合夥企業(有限合夥)	20.00%

附註：

- (1) 瀋陽萬科房地產經紀有限公司由唯家企業管理有限公司全資擁有，而唯家企業管理有限公司為萬科北方區域企業管理有限公司的附屬公司。
- (2) 西藏華瑜企業管理有限公司由成都正合地產顧問股份有限公司全資擁有。
- (3) 邯鄲市安騰興家房地產經紀有限公司由房飛舉全資擁有。
- (4) 大同市明遠房地產經紀有限公司由高翔全資擁有。
- (5) 上海刊明廣告有限公司由上海闡途信息技術有限公司全資擁有，而上海闡途信息技術有限公司由上海息壤信息技術有限公司全資擁有。

股份激勵計劃

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及上市規則附錄一A第27段的披露規定。請參閱「豁免－有關2018年購股權計劃的豁免」。

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。2018年購股權計劃將為本公司提供挽留、激勵、獎勵、支付、補償參與者及／或向參與者提供利益的靈活方法。

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僱員、董事及本集團任何成員公司之顧問。

2018年購股權計劃之最高股份數目

可能因行使根據2018年購股權計劃及本公司任何時間任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部尚未行使購股權而發行的A類普通股數目整體上限，不得超過350,225,435股（「計劃上限」）。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。

截至最後實際可行日期，本公司已根據2018年購股權計劃授出代表合計349,233,959股相關A類普通股的購股權（包括已行使的購股權但不包括已終止、已失效或已註銷的購股權）。本公司不會於最後實際可行日期至上市期間根據2018年購股權計劃發行任何額外購股權。上市後不會根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

管理

2018年購股權計劃應由董事會不時指定的任何人士（「2018年購股權計劃管理人」）管理。2018年購股權計劃管理人的決定將為最終決定且對各方具有約束力。於2018年8月，執行董事單先生獲委任為2018年購股權計劃管理人。於2021年1月，單先生不再為管理人，而執行董事彭先生獲委任為2018年購股權計劃管理人。

在遵守2018年購股權計劃規定及任何適用法律或法規的前提下，2018年購股權計劃管理人有權(i)詮釋及解釋2018年購股權計劃的規定；(ii)釐定該計劃所授出任何獎勵的條款及條件（包括將根據2018年購股權計劃獲得購股權之人士、與該等購股權相關

的股份數目和認購價)；(iii)批准提前行使或加速該計劃項下的獎勵；(iv)在其認為必要時對根據2018年購股權計劃授出的購股權的條款進行有關適當的調整；(v)批准與2018年購股權計劃有關的任何文件的形式；及(vi)在管理2018年購股權計劃時作出其認為適當的有關其他決定或釐定。

授出購股權

根據2018年購股權計劃之條款並在其規限下，2018年購股權計劃管理人有權於2018年8月20日開始至2018年8月20日的第十週年止計劃期間內向其全權酌情選定之任何參與者作出認購購股權要約，據此，計及參與者在2018年購股權計劃下的相互承擔及承諾以及所授出購股權的條款和條件，該參與者可按認購價認購2018年購股權計劃管理人可能釐定之有關數目股份。

根據所授出購股權的條款及條件並在其規限下，購股權屬該購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且購股權承授人不得以任何方式以任何其他人士為受益人出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就任何購股權設立產權負擔或以其他方式處置或設立任何權益或與之訂立任何協議，惟董事會另有書面批准或根據2018年購股權計劃之條款於購股權承授人身故後將購股權轉交其遺產代理人除外。

認購價

各購股權之認購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。

購股權行使

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。

購股權失效

倘(其中包括)，(a) 2018年購股權計劃屆滿，(b)承授人加入董事會全權合理認為屬本公司競爭對手的公司，或(c)董事會全權決定讓有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益，購股權即告自動失效。

2018年購股權計劃管理人有權決定購股權是否失效，其決定應對所有各方具有約束力和決定性。

修訂及終止

除非提前終止，否則2018年購股權計劃的期限為十年。董事會可以修訂或更改計劃的任何條文，有關條文未必會對任何承授人在該日期產生的任何權利產生不利影響。董事會對條文的任何此類修訂或更改均無需事先徵得任何其他方的同意或通知任何其他方。本公司可透過股東大會或董事會的普通決議案，隨時議決於2018年購股權計劃屆滿前終止其運作。

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。

董事會獲准根據2020年股份激勵計劃的條款對該計劃作出必要的修訂，以符合上市規則第十七章，並根據董事會於2022年4月27日通過的書面決議，已批准該等修訂於上市後立即生效。

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，已獲授董事會或薪酬委員會（定義見下文）批准根據2020年股份激勵計劃授予參與者的購股權、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。

該計劃之最高股份數目

截至最後實際可行日期，本公司已根據2020年股份激勵計劃以受限制股份單位的形式授出43,407,213份獎勵，代表合計43,407,213股相關A類普通股（包括已行使的獎勵但不包括已終止、已屆滿或已失效且已歸入獎勵池的獎勵）；及本公司並無根據2020年股份激勵計劃以購股權或受限制股份單位的形式授出任何獎勵。本公司不會於最後實際可行日期至上市期間根據2020年股份激勵計劃發行任何額外獎勵。

上市後，根據2020年股份激勵計劃項下的所有獎勵可進一步發行的最高A類普通股總數應為253,246,913股，即低於上市後已發行A類普通股總數的10%（「計劃授權上限」）。

計劃授權上限可根據上市規則及其他適用法律法規視乎股東的批准予以更新。在任何情況下，經更新的限額下根據2020年股份激勵計劃及本公司任何其他股權激勵計劃（如有）可能授出的獎勵涉及的A類普通股總數不得超過有關批准日期已發行A類普通股的10%。儘管有上述規定，但本公司可向參與者授出超出計劃授權上限的獎勵，惟其須遵守上市規則及其他適用法律法規。

管理

2020年股份激勵計劃由董事會或薪酬委員會（「薪酬委員會」）管理，董事會授權薪酬委員會向除任何薪酬委員會成員、獨立董事及本公司高級管理人員以外的參與者授出或修改2020年股份激勵計劃項下的獎勵。

在不抵觸2020年股份激勵計劃之任何具體指定的情況下，董事會及／或薪酬委員會對以下事項擁有專屬權力、授權及酌情權，其中包括：(a)指定參與者接收2020年股份激勵計劃項下的獎勵；(b)確定將予授予各參與者的2020年股份激勵計劃項下的獎勵數目或類型；(c)釐定任何2020年股份激勵計劃項下的獎勵的條款及條件；(d)釐定可否以2020年股份激勵計劃項下的獎勵結算獎勵或支付獎勵的行使價以及可予進行的程度及情況，或釐定獎勵可否被註銷、沒收或放棄以及可予進行的程度及情況；(e)決定必須就2020年股份激勵計劃項下的獎勵確定的所有其他事項；(f)解釋2020年股份激勵計劃或任何獎勵協議的條款及因其引起的任何事項；(g)規定各份獎勵協議的形式並修訂獎勵協議的條款及條件。

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。獎勵協議應規定受獎勵約束的股份數目以及由薪酬委員會確定的獎勵條款和條件。

購股權

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。

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加載獎勵協議，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。

薪酬委員會應確定購股權可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。

除非獲得股東批准，否則於任何12個月期間發行及配發以及於根據2020年股份激勵計劃向各參與者授出的購股權（包括所有已行使及未行使的購股權）歸屬後將發行及配發的新A類普通股最高數目不得超過已發行A類普通股的1%。

就任何購股權或在未行使購股權的規限下的A類普通股而言，概無應付股息及概無可行使投票權。

倘發生以下事件，購股權（以未行使者為準）將自動失效：

- (i) 購股權的可行使期間屆滿，其由董事會及／或薪酬委員會於作出要約時釐定並通知各承授人；或
- (ii) 若干其他事項，包括因死亡或殘疾等原因而導致的服務終止。

倘本公司的資本結構通過利潤或儲備的資本化、紅股、供股、公開發售、股份拆分或合併或者本公司股本減少的方式而出現變動（不包括因作為本公司或其任何附屬公司作為訂約方的交易的對價或有關本公司任何購股權、受限制股份或其他股權激勵計

劃而發行股份導致的本公司資本結構出現變動)，而任何購股權尚未歸屬或已歸屬但尚未行使，則將會對可授出購股權的最高數目、相關股份的數目及／或票面值以及尚未歸屬或已歸屬但尚未行使及／或滿足條件的任何購股權的行使價（或該等項目的任意組合）作出相應調整（如有），而任何有關調整給予參與者的本公司股本的比例須與參與者先前享有的票面值相同。就任何有關調整而言，審計師或本公司獨立財務顧問（視情況而定）須以書面形式向董事會確認其認為有關調整屬公平合理。

董事會或薪酬委員會可隨時註銷之前授出但尚未行使的購股權。當本公司註銷購股權及向相同參與者作出新購股權要約時，有關新購股權要約僅可在2020年股份激勵計劃的上限下於尚未授出的現有購股權的範圍內作出。註銷的購股權不得加回以補充根據2020年股份激勵計劃可授出購股權的上限。

受限制股份

董事會及／或薪酬委員會可向薪酬委員會全權酌情決定的參與者授出受限制股份。董事會及／或薪酬委員會應全權酌情決定授予各參與者的受限制股份數目。

2020年股份激勵計劃項下的每份受限制股份獎勵應以獎勵協議作為憑證，該協議應列明董事會及／或薪酬委員會全權酌情決定的限制期限、授出的受限制股份數目以及有關其他條款及條件。除非董事會及／或薪酬委員會另行決定，否則受限制股份應由本公司作為託管代理人持有，直至該等受限制股份的限制失效為止。受限制股份須受董事會及／或薪酬委員會可能施加的有關可轉讓性限制及其他限制的規限。

受限制股份單位

董事會及／或薪酬委員會可向其全權酌情決定的參與者授予在未來某個日期獲得股份（「受限制股份單位」）的權利。董事會及／或薪酬委員會應全權酌情決定授予各參與者的受限制股份單位數目。

2020年股份激勵計劃項下的每份受限制股份單位獎勵應以獎勵協議作為憑證，該協議列明由董事會及／或薪酬委員會全權酌情決定的任何歸屬條件、授予的受限制股份單位數目以及有關其他條款及條件。

在授予時，董事會及／或薪酬委員會應列明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。在歸屬後，董事會及／或薪酬委員會可全權酌情決定以現金、股份或兩者組合的形式支付受限制股份單位。

轉讓限制

除非2020年股份激勵計劃條文另有規定，否則2020年股份激勵計劃項下的全部獎勵均不得轉讓，且不可作任何銷售、轉讓、預用、轉與、轉易、質押、產權負擔或押記。

修訂與終止

除非提前終止，否則2020年股份激勵計劃為期十年。董事會可隨時及不時終止、修訂或修改2020年股份激勵計劃。然而，未經參與者事先書面同意，2020年股份激勵計劃的終止、修訂或修改不得嚴重不利影響先前根據2020年股份激勵計劃授出的任何獎勵或導致對上市規則的任何不合規情況。

2022年股份激勵計劃

目的

2022年股份激勵計劃於本文件日期生效。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，已獲授董事會批准根據2022年股份激勵計劃授予參與者的購股權、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。

該計劃之最高股份數目

根據2022年股份激勵計劃項下的所有獎勵可發行的最高股份總數應為125,692,439股。

截至最後實際可行日期，本公司根據2022年股份激勵計劃授出125,692,439股受限制股份（相當於合共125,692,439股相關A類普通股），自本文件日期起生效。本公司不會於上市後根據2022年股份激勵計劃發行任何額外獎勵。

管理

2022年股份激勵計劃由董事會或董事會可能授權向董事會任何成員以外的參與者授出或修訂2022年股份激勵計劃項下的獎勵的一個或多個委員會管理。

在不抵觸2022年股份激勵計劃之任何具體指定的情況下，董事會對以下事項擁有專屬權力、授權及酌情權，其中包括：(a)指定參與者接收2022年股份激勵計劃項下的獎勵；(b)確定將予授予各參與者的2022年股份激勵計劃項下的獎勵數目或類型；(c)釐定任何2022年股份激勵計劃項下的獎勵的條款及條件；(d)釐定可否以2022年股份激勵計劃項下的獎勵結算獎勵或支付獎勵的行使價以及可予進行的程度及情況，或釐定獎勵可否被註銷、沒收或放棄以及可予進行的程度及情況；(e)決定必須就2022年股份激勵計劃項下的獎勵確定的所有其他事項；(f)解釋2022年股份激勵計劃或任何獎勵協議的條款及因其引起的任何事項；(g)規定各份獎勵協議的形式並修訂獎勵協議的條款及條件。

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。

購股權

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。

購股權所涉每股行使價須由董事會確定並加載獎勵協議，該價格可能為與股份公允市值有關的固定價格或可變價格。董事會應確定購股權行使價的支付方法及付款形式。

董事會應確定購股權可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。

受限制股份

董事會可向其全權酌情決定的參與者授出受限制股份。董事會應全權酌情決定授予各參與者的受限制股份數目。

2022年股份激勵計劃項下的每份受限制股份獎勵應以獎勵協議作為憑證，該協議應列明董事會全權酌情決定的限制期限、授出的受限制股份數目以及有關其他條款及條件。除非董事會另行決定，否則受限制股份應由本公司作為託管代理人持有，直至該等受限制股份的限制失效為止。受限制股份須受董事會可能施加的有關可轉讓性限制及其他限制的規限。

受限制股份單位

董事會可向其全權酌情決定的參與者授出受限制股份單位。董事會應全權酌情決定授予各參與者的受限制股份單位數目。

2022年股份激勵計劃項下的每份受限制股份單位獎勵應以獎勵協議作為憑證，該協議列明由董事會全權酌情決定的任何歸屬條件、授出的受限制股份單位數目以及有關其他條款及條件。

在授予時，董事會應列明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。在歸屬後，董事會可全權酌情決定以現金、股份或兩者組合的形式支付受限制股份單位。

轉讓限制

除非2022年股份激勵計劃條文另有規定，否則2022年股份激勵計劃項下的全部獎勵均不得轉讓，且不可作任何銷售、轉讓、預用、轉與、轉易、質押、產權負擔或押記。

修訂與終止

除非提前終止，否則2022年股份激勵計劃為期十年。董事會可隨時及不時終止、修訂或修改2022年股份激勵計劃。然而，未經參與者事先書面同意，2022年股份激勵計劃的終止、修訂或修改不得嚴重不利影響先前根據2022年股份激勵計劃授出的任何獎勵。

根據股份激勵計劃授出的未行使購股權、受限制股份及受限制股份單位

截至最後實際可行日期，(i)根據2018年購股權計劃已授出但尚未行使的未行使購股權所涉的A類普通股總數為65,377,353股；及(ii)根據2020年股份激勵計劃已授出但尚未行使的未行使受限制股份單位所涉的A類普通股總數為43,382,478股，分別佔緊隨上市完成後（假設除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並無根據股份激勵計劃進一步發行A類普通股）本公司已發行及流通在外股份總數的約1.72%及1.14%。

假設(i)並無根據2020年股份激勵計劃就購股權、受限制股份及受限制股份單位進一步發行A類普通股；(ii)根據2018年購股權計劃已授出但尚未行使的未行使購股權獲悉數行使；及(iii)以存託銀行的名義登記的43,109,607股A類普通股將用於抵銷行使2018年購股權計劃項下的未行使購股權，股東股權及每股盈利將稀釋約0.58%。

假設(i)並無根據2018年購股權計劃就購股權進一步發行A類普通股；(ii)根據2020年股份激勵計劃已授出但尚未行使的未行使受限制股份單位獲悉數行使；及(iii)以存託銀行的名義登記的43,109,607股A類普通股將用於抵銷行使2020年股份激勵計劃項下的未行使受限制股份單位，股東股權及每股盈利將稀釋約0.01%。

上市後，本公司可根據2020年股份激勵計劃授出代表合共253,246,913股A類普通股的進一步獎勵，其不超過上市時已發行A類普通股總數的10.0%。假設本公司授出代表所有有關A類普通股的獎勵並假設所有有關獎勵獲悉數歸屬及行使，緊隨上市完成後（假設(i)除發行予彭先生及單先生的125,692,439股受限制A類普通股外，並無根據股

份激勵計劃進一步發行A類普通股；及(ii)以存託銀行的名義登記的43,109,607股A類普通股將用於抵銷行使2020年股份激勵計劃項下的所有有關獎勵)，股東股權及每股盈利將稀釋約5.25%。

本公司於上市後將繼續根據2020年股份激勵計劃授出進一步獎勵，且本公司於上市後將就授出任何受限制股份、受限制股份單位及以股份為基礎付款遵守第十四A章及其他適用上市規則。

根據2018年購股權計劃授出的尚未行使購股權詳情

下表為2018年購股權計劃項下尚未行使購股權的承授人(為本公司關連人士)名單。除下列人士外，概無2018年購股權計劃項下承授人為本公司關連人士。

承授人姓名	職務	地址	為授出的 購股權 支付的價格	授出日期	屆滿日期	歸屬期 ⁽¹⁾	每股A類 普通股的 行使價	相關A類 普通股數目	緊隨
									上市完成後 本公司已 發行及流通 在外股份的 百分比
陳小紅	董事	中國北京市 順義區 空港街道 翠竹新村 30號樓 1單元 1001號	不適用	2021年 7月23日	2031年 7月23日	授予時歸屬	0.00002美元	10,965	0.00%
陳瑜	於過往12個月 擔任董事	中國北京市 海淀區 東小府1號 20號樓 1單元 103號	不適用	2022年 3月28日	2032年 3月28日	授予時歸屬	0.00002美元	11,250	0.00%

附註：

- (1) 已授出購股權的行使期自相關購股權獲歸屬日期起至屆滿日期止，須遵守2018年購股權計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。

下表顯示根據2018年購股權計劃授予其他承授人（並非董事或本公司高級管理層成員或關連人士）的未行使購股權詳情：

按相關A類 普通股數目 劃分類別	承授人數目	為授出的 購股權		屆滿日期	歸屬期 ⁽¹⁾	每股A類 普通股的 行使價	相關A類 普通股數目	緊隨上市 完成後 本公司已 發行及流通 在外股份的 百分比
		支付的價格	授出日期					
1股至9,999股	3,071	不適用	2018年 8月1日至 2022年 4月2日	2028年 1月1日至 2032年 1月1日	一至五年	0.00002美元	11,566,455	0.30%
10,000股至 99,999股	1,719	不適用	2018年 7月1日至 2022年 4月2日	2025年 7月1日至 2032年 4月1日	一至五年	0.00002美元	38,035,470	1.00%
100,000股或 以上	71	不適用	2018年 7月1日至 2022年 3月4日	2024年 7月1日至 2032年 4月1日	一至五年	0.00002美元	15,753,213	0.42%
總計	4,861	- -	-	-	-	-	65,355,138	1.72%

附註：

- (1) 已授出購股權的行使期自相關購股權獲歸屬日期起至屆滿日期止，須遵守相關股份激勵計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。2018年購股權計劃的歸屬時間表包括：(i)所有購股權將於授出日期後的指定時間獲歸屬；(ii)所有購股權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)所有購股權將於授出時獲歸屬。
- (2) 我們並未根據2018年購股權計劃向非僱員顧問授出購股權。
- (3) 於根據2018年購股權計劃授予僱員的65,355,138份尚未行使購股權中，多達18,620,712份購股權已／預期將自上市起計六個月內歸屬及可予行使。

根據2020年股份激勵計劃授出的尚未行使受限制股份單位詳情

承授人姓名	授出日期	歸屬期 ⁽¹⁾	緊隨上市 完成後本公司 已發行及流通 在外股份的 百分比		
			每股A類 普通股的 授出價格	相關A類 普通股數目	
僱員及其他	2021年 6月3日至 2022年 3月29日	兩至四年	零	43,382,478	1.14%

附註：

- (1) 已授出受限制股份單位的行使期自相關受限制股份單位獲歸屬日期起至屆滿日期止，須遵守2020年股份激勵計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。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。
- (2) 上述承授人均為獨立第三方。我們並未根據2020年股份激勵計劃向非僱員顧問授出受限制股份單位。
- (3) 於根據2020年股份激勵計劃授予僱員的43,382,478份尚未行使的受限制股份單位中，最多248,547份受限制股份單位預期將自上市起計六個月內可予行使。

其他資料

遺產稅

董事獲告知，本集團須承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

訴訟

除本文件所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團並無進行任何重大未決訴訟、仲裁或行政訴訟，且就董事所知，本集團概無未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或行政訴訟。

聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所申請批准本文件所述已發行及將予發行的A類普通股上市及買賣。

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。各聯席保薦人將因擔任上市保薦人收取費用500,000美元。

籌備費用

本公司並未產生任何重大籌備費用。

發起人

本公司並無就上市規則而言的發起人。於緊接本文件日期前兩年內，並無就上市或本文件所述相關交易向發起人支付、配發或提供或擬支付、配發或提供現金、證券或其他利益。

專家資格及同意書

於本文件所載或提述意見或建議之專家資格如下：

專家名稱	資格
高盛(亞洲)有限責任公司	可從事證券及期貨條例項下所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
中國國際金融香港證券有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

專家名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例項下的執業會計師 香港法例第588章財務匯報局條例項下的註冊公眾利益實體核數師
漢坤律師事務所	中國法律顧問
Harney Westwood & Riegels	開曼法律顧問
灼識企業管理諮詢(上海)有限公司	行業顧問

上述各專家已就刊發本文件發出同意書，同意按本文件分別採用的形式及內容刊載其報告、函件、意見或意見摘要（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

雙語文件

本文件的英文及中文版本分開刊發。

重大不利變動

經仔細審慎考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況或前景自2021年12月31日（即本文件附錄一會計師報告中報告的期間結束日期）以來並無重大不利變動。

其他事項

- (a) 除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，(i)本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本或債權證，以換取現金或現金以外的對價；(ii)本集團並未就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本或

證券而向任何董事、發起人或上文「其他資料－專家資格及同意書」所述專家授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及(iii)概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份或債權證而支付或應付任何佣金。

- (b) 除本節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無股份或貸款資本附有或同意有條件或無條件地附有購股權。
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份。
- (d) 除本文件所披露者外，本公司或其附屬公司目前概無股權及債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何上市或買賣。
- (e) 本集團並無發行任何債權證，亦無任何流通在外的債權證或任何可轉換債務證券。
- (f) 名列「－專家資格及同意書」的專家概無：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- (g) 本文件應以英文版為準。
- (h) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務並未出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響。
- (i) 本公司的股東名冊總冊將由其股份過戶登記總處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited於開曼群島存置。本公司香港股東名冊分冊將由其香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。
- (j) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。

備查文件

下列文件將於自本文件日期起14日期間內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站investors.ke.com展示：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的本集團會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出的本集團未經審計備考財務資料報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度的經審計合併財務報表；
- (e) 中國法律顧問漢坤律師事務所就本集團在中國的若干一般公司事務及物業權益出具的有關中國法律的法律意見；
- (f) 有關開曼群島法律的法律顧問Harney Westwood & Riegels編製的意見函，概述本文件附錄三所述的本公司組織章程及開曼群島法律的若干方面；
- (g) 開曼群島公司法；
- (h) 灼識諮詢出具的行業報告，其概要載於本文件「行業概覽」一節；
- (i) 本文件附錄四「法定及一般資料－其他資料－專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (j) 本文件附錄四「法定及一般資料－有關我們業務的其他資料－重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (k) 本文件附錄四「有關董事的其他資料－委任函詳情」一節所述的董事委任函；及
- (l) 股份激勵計劃的條款。

備查文件

2018年購股權計劃項下所有承授人(包括已披露詳情的人士)的完整清單(載有上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段規定的全部詳情)由本文件日期起計14日(包括當日)正常辦公時間內,將可於本公司香港法律顧問富而德律師事務所的辦公室(地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓)供公眾查閱。

