

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)
(股份代號：2423)

**截至2022年12月31日止年度之
年度業績公告**

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2022年12月31日止年度（「報告期間」）未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告準則的美國公認會計準則（「公認會計準則」）編製。

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

2022年財政年度經營及財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，總交易額¹為人民幣26,096億元，較2021年的人民幣38,535億元下降32.3%。截至2022年12月31日止年度，存量房交易的總交易額為人民幣15,765億元，較2021年的人民幣20,582億元下降23.4%。截至2022年12月31日止年度，新房交易的總交易額為人民幣9,405億元，較2021年的人民幣16,086億元下降41.5%。截至2022年12月31日止年度，家裝家居的總交易額為人民幣54億元，而2021年為人民幣213百萬元。截至2022年12月31日止年度，新興業務及其他的總交易額為人民幣873億元，較2021年的人民幣1,864億元下降53.2%。
- 截至2022年12月31日止年度，淨收入為人民幣607億元，較2021年的人民幣808億元下降24.9%。

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

- 截至2022年12月31日止年度，**淨虧損**為人民幣1,397百萬元，而2021年淨虧損為人民幣525百萬元。截至2022年12月31日止年度，**經調整淨利潤**²為人民幣2,843百萬元，而2021年經調整淨利潤為人民幣2,294百萬元。
- 截至2022年12月31日**門店數量**為40,516家，較截至2021年12月31日的51,038家減少20.6%。截至2022年12月31日**活躍門店數量**³為37,446家，較截至2021年12月31日的45,339家減少17.4%。
- 截至2022年12月31日**經紀人數量**為394,020名，較截至2021年12月31日的454,504名減少13.3%。截至2022年12月31日**活躍經紀人數量**⁴為349,681名，較截至2021年12月31日的406,794名減少14.0%。
- 2022年第四季度，**移動月活躍用戶數量**⁵平均為3,660萬名，而2021年同期為3,740萬名。

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

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

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

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

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

2022年，在COVID-19疫情頻繁擾動及開發商風險外溢的影響下，房地產市場經歷深度下調。面對艱難困境，我們快速反應，著力管理成本、優化效率及深化運營。於本年度，我們成功實現了從「規模擴張」向「高質量增長」的轉型，在盈利能力及現金流層面有效抵禦了宏觀環境的影響，進一步鞏固了領先的行業地位。

同時，我們的「一體兩翼」戰略持續推進，房產交易服務、家裝家居服務和房屋租賃服務展現出強大的協同效應。因此，我們獲得了服務者和客戶的認可，這激勵我們為滿足廣大消費者對「美好居住」的巨量需求而不懈努力。

存量房業務

由於2022年存量房在中國房地產市場中扮演著越來越重要的角色，存量房業務作為我們居住服務的中心，在其重要性不斷提高的同時，我們在多方面作出努力助力該業務的成長並加強基礎設施建設。

雖然2022年在新冠疫情影響下平台的門店和經紀人數量的出現下降，但我們通過一系列管理運營舉措幫助門店降低運營風險、提高服務效率，同時優化平台的門店及經紀人結構。

鑒於大店對社區客源商機的覆蓋更廣且財務上的抗風險能力更強，我們持續推進大店策略。去年全年，我們支持並賦能了平台超過3,000家門店的合併。我們亦致力提高優質服務者的留存，從業時間更長且績優的經紀人佔比提高，因此構建了更優質且更高效的服務者體系。此外，於2022年我們下功夫改善鏈家的運營。從2021年至2022年，鏈家虧損門店佔比下降了7個百分點。

我們進一步夯實了存量房業務系統建設，重構了平台上的商機分配機制，牽引經紀人聚焦其維護的樓盤，以此為客戶匹配適合其需求的各項專業服務，減少經紀人為了獲取商機的無效行程。隨著中國許多城市的房產市場轉向以存量房為主導，憑藉我們的系統、服務能力及ACN(經紀人合作網絡)等卓越優勢，我們幫助了許多積極向二手房業務轉型的優質品牌和門店提效增益，這也將給我們未來帶來更大的發展機會。

在二手房業務生態治理方面，我們建立起全面監察的機制，激勵客戶、服務者、平台員工等各方對私單、飛單等違規行為進行監督舉報。此機制亦賦能我們高效識別風險門店並及時整治問題，使經紀人作業更有安全感。值得注意的是，落實此機制的80%試點城市的當地平台生態有明顯改善。

新房業務

2022年新房市場在需求疲軟及開發商債務危機的影響下經歷劇烈調整。然而，我們的新房業務在艱難的環境中取得了盈利能力提高和財務健康度提升的亮眼成績。

我們的新房業務以風險控制、生態建設、效益提升為核心戰略目標。我們加快佣金回款並推行開發商「預付佣」模式及其他重點銷售導向策略，為經紀人帶來更多安全感，開發商也獲得更高效的銷售去化，實現共贏。於第四季度，預付佣佔總佣金的比例由第一季度的20%提升至44%。

我們積極與優選開發商（包括國有企業開發商）開展總對總業務合作，不斷提高我們銷售項目的質量和佣金回款安全性。此外，因為新房市場的客戶大量來自二手房市場，我們憑藉優秀的存量房業務能力和二手房客戶群贏得了開發商的選擇。此外，我們在新房生態建設上持續的努力有助於保護客戶免於信息洩露，同時削減了行業劣幣驅逐良幣的頑疾，進一步贏得了服務者的選擇和優質開發商對我們的支持。

家裝家居業務

2022年4月，我們完成收購（「收購聖都家裝」）聖都家居裝飾有限公司（「聖都家裝」），一家提供綜合性服務的中國家裝企業。我們與聖都家裝的融合十分全面、順利，全年家裝家居業務實現了多項突破。

我們充分融合「一體」及「兩翼」業務的組織結構、作業流程及績效評估。同時，通過培訓和實習，我們幫助經紀人獲得家裝家居的專業知識，提升獲客和轉化。房產交易服務業務對於家裝家居業務總合同額的導流貢獻比例持續增長。

我們於2022年4月開始推進家居新零售業務（如定制傢具、軟裝、電器等品類），重塑了新零售業務流程，落地了能夠管控關鍵指標的科學管理模式，並推出線上化管理系統。新零售業務對家裝家居總合同額的貢獻比例在去年不斷提升。

在品質交付層面，我們搭建了基於品質的派單系統和激勵機制，提高了平台優質服務者留存率。我們管理工期且標準化工藝工法，交付周期同比平均縮短近5天。同時我們建立了多層主動的工程監察治理能力，落地了保證快速響應的服務承諾和客服系統。在供應鏈層面，2022年我們的選品豐富度有顯著提升。在數字化能力建設上，我們迭代了Home SaaS 2.0系統，可以實現作業流程線上化、BIM設計流程一體化，支持對交付周期、質量及材料的強管理。

房屋租賃業務

2022年，我們房屋租賃業務中的省心租模式（即我們的輕託管服務）的在管規模突破70,000套。

在提升規模的同時，我們持續強化運營能力及提升效率，建立了針對租賃資管經理的能力培養模型。該等努力提升了省心租的入住率，第四季度入住率較第三季度提升了3.7個百分點。

2022年7月我們入選了成都市首批保障性租賃住房運營服務企業名單，在一共入選的4個機構中，我們是唯一一家民營企業。我們得此機會可以更深入參與到當地保障性租賃住房的建設運營中。截至2022年年底，我們已經為成都超過1,700位保租房業主和租戶提供了優質的租賃運營服務。未來，我們也會努力參與到更多保障性租賃住房的規劃、運營工作中，為建設多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度添磚加瓦。

業務展望

展望2023年，隨著支持性政策的出台，中國房產市場已顯現出復甦跡象，市場預期逐漸改善。作為企業，我們始終秉持中性市場觀，即長期穩定發展的市場是符合消費者、政府管理和行業的根本利益的。於2023年，我們將繼續著重優化業務運營，平衡效率、風險控制及規模擴張，持續推進生態治理，並進一步提高我們的服務品質。我們將在廣闊的居住市場中深根固本，繼續以使命為驅動力，勇於承擔推動行業發展的責任，朝著「有尊嚴的服務者，更美好的居住」不懈努力。

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

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

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

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

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

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

營業成本

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

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

貢獻利潤率

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

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

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

下表呈列於各所示期間從淨收入得出貢獻利潤的計算方法：

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

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

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

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

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

新興業務及其他的貢獻利潤率由2021年的86.5%下降至2022年的31.3%，主要由於利潤率較低的輕託管租賃服務的佔比增加。

運營費用

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

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

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

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

所得稅費用

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

淨利潤(虧損)

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

主要資產負債表項目討論

現金、現金等價物、受限資金及短期投資

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

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

應收賬款(已扣除信用損失準備)

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

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

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

無形資產淨額

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

長期投資淨額

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

商譽

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

預付款項、應收款項及其他資產

下表載列截至所示日期該賬項的明細。

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

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

應付賬款

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

短期借款

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

流動資金及資本資源

下表載列於所示期間我們的現金流概要：

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

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

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

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

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

經營活動

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

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

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

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

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

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

投資活動

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

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

融資活動

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

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

資本開支

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

重大現金需求

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

下表載列截至2022年12月31日我們的合約義務。

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

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

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

表外安排

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

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

重大收購

於2022年4月20日，本集團以現金人民幣39.2億元及本公司44,315,854股受限制A類普通股（「A類普通股」）的總對價完成收購聖都家裝。聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是一家提供綜合性服務的中國家裝企業。憑藉超過20年的運營經驗，聖都家裝現已全面覆蓋華東市場並將業務逐漸擴展至國內更多主要城市，為龐大的客戶群提供優質的一站式家裝家居服務。收購事項構成一項合併，據此，聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已加入家裝家居分部。收購事項使本集團實現整個產業鏈的戰略協同效應，並進一步加強本集團提供更好家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。產生的收購相關成本並不重大。進一步詳細信息，請參考「未經審計合併財務資料附註－9.業務合併」以及本公司於2022年5月5日發佈的上市文件。

資產質押

截至2022年12月31日，概無質押物業、廠房及設備。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2022年12月31日，我們並無任何重大投資或資本資產的詳細未來計劃。

資產負債率

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

外匯風險

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

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

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

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。

僱員及薪酬

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

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

我們認為，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及鼓勵自我發展的環境，因此，一般能吸引及保留人才並維持穩定的核心管理團隊。

根據中國法規要求，我們為僱員參加由省、市政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金。除規定的社會保障計劃外，我們亦向僱員提供獎金，以鼓勵其提高工作質量。獎金通常酌情派發，部分基於僱員績效，部分基於我們業務的整體績效。我們已向僱員授出且日後計劃繼續授出以股份為基礎的獎勵，以激勵彼等對我們的增長及發展做出的貢獻。

其他資料

在香港作雙重主要上市

於2022年5月11日（「上市日期」），我們以介紹方式按股份代號「2423」將A類普通股在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板成功上市。美國存託股份（每股美國存託股份代表三股A類普通股）仍於紐約證券交易所（「紐交所」）主要上市及買賣。於香港聯交所主板上市的A類普通股可與於紐交所上市的美國存託股份完全互換。

購買、出售及贖回本公司上市證券

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

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

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

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

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

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）載列的原則及守則條文而制定。

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

除上文所述者外，自上市日期起至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」)，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其證券交易守則，以規管本公司董事及相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

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

報告期後的重要事項

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

審計師就本業績公告執行的程序

本公告中披露的未經審計財務資料為初步資料。本公司截至2022年12月31日止年度的合併財務報表審計仍在進行中。本初步業績公告所載本集團截至2022年12月31日止年度未經審計合併資產負債表、未經審計合併綜合收益(虧損)表、未經審計合併現金流量表的數字及相關附註已經由本集團審計師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至2022年12月31日止年度的合併財務報表草擬本所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步業績公告發表任何核證聲明。

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

審計委員會審閱財務報表

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

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

末期股息

董事會未建議分派截至2022年12月31日止年度的末期股息。

公佈全年業績及年報

本公告於香港聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://investors.ke.com> 上公佈。2022年年報(載有所有上市規則規定的資料)將適時寄發予股東並載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

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

使用非通用會計準則財務指標

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

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

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

安全港聲明

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2023年3月16日

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

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	附註 2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	24,123,703	31,947,953
新房業務	28,650,374	46,472,378
家裝家居	5,046,627	197,452
新興業務及其他	2,848,075	2,134,656
	<u>60,668,779</u>	<u>80,752,439</u>
淨收入總額		
營業成本：		
外部分佣	(20,499,632)	(31,633,827)
內部佣金及薪酬	(17,853,694)	(26,303,507)
家裝家居成本	(3,562,068)	(195,869)
門店成本	(3,346,436)	(3,809,757)
其他	(1,626,202)	(2,990,064)
	<u>(46,888,032)</u>	<u>(64,933,024)</u>
營業成本總額		
毛利	<u>13,780,747</u>	<u>15,819,415</u>
運營費用：		
銷售和市場費用	(4,573,382)	(4,309,116)
一般及行政費用	(7,346,665)	(8,924,470)
研發費用	(2,545,549)	(3,193,988)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(148,057)	(746,705)
	<u>(14,613,653)</u>	<u>(17,174,279)</u>
運營費用總額		

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

	截至12月31日止年度	
	附註 2022年 人民幣	2021年 人民幣
經營虧損	<u>(832,906)</u>	<u>(1,354,864)</u>
利息收入淨額	743,484	354,567
以權益法核算的投資損益	44,588	36,606
投資公允價值變動淨額	(512,225)	564,804
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(591,876)	(183,789)
匯兌收益(虧損)	(127,362)	20,988
其他收入淨額	<u>1,568,587</u>	<u>1,702,414</u>
所得稅費用前利潤	292,290	1,140,726
所得稅費用	<u>(1,689,574)</u>	<u>(1,665,492)</u>
淨虧損	(1,397,284)	(524,766)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損	<u>11,210</u>	<u>637</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨虧損	<u>(1,386,074)</u>	<u>(524,129)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損	<u><u>(1,386,074)</u></u>	<u><u>(524,129)</u></u>

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

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨虧損		(1,397,284)	(524,766)
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		2,602,071	(841,214)
可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類		(375,069)	35,578
其他綜合收益(虧損)總額		2,227,002	(805,636)
綜合收益(虧損)總額		829,718	(1,330,402)
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損		11,210	637
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)		840,928	(1,329,765)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益(虧損)		840,928	(1,329,765)
用於計算基本和稀釋後每股淨收益(虧損) 的加權平均普通股數量			
— 基本	7	3,569,179,079	3,549,121,628
— 稀釋	7	3,569,179,079	3,549,121,628
普通股股東應佔每股淨虧損			
— 基本	7	(0.39)	(0.15)
— 稀釋	7	(0.39)	(0.15)
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		356,844	406,131
銷售和市場費用		121,396	110,446
一般及行政費用		1,659,755	595,732
研發費用		287,254	425,978

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

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

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

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣	2021年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨虧損		(1,386,074)	(524,129)
股份支付薪酬費用		2,425,249	1,538,287
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		566,886	470,179
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		526,926	(124,416)
商譽、無形資產及其他長期資產減值		148,057	746,705
投資減值		591,876	186,703
非通用會計準則調整的稅務影響		(18,951)	1,264
非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益 股東的淨利潤的影響		(28)	(28)
		<hr/>	<hr/>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的經調整淨利潤		2,853,941	2,294,565
		<hr/>	<hr/>

未經審計簡明合併資產負債表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		19,413,202	20,446,104
受限資金		6,181,057	6,286,105
短期投資		35,485,908	29,402,661
短期貸款，扣除截至2022年及2021年12月31日 信用損失準備分別人民幣139,427及 人民幣131,558		667,224	702,452
應收賬款及合同資產，扣除截至2022年及 2021年12月31日信用損失準備分別 人民幣2,088,478及人民幣2,151,271	4	4,163,022	9,324,952
應收關聯方款項及預付關聯方款項		405,956	591,342
應收關聯方貸款		50,463	42,788
預付款項、應收款項及其他資產		4,057,843	3,129,950
流動資產總額		70,424,675	69,926,354
非流動資產			
物業及設備淨額		2,036,553	1,971,707
使用權資產		11,284,070	7,244,211
長期貸款，扣除截至2022年及2021年12月31日 信用損失準備分別零及人民幣204		-	10,039
長期投資淨額		17,925,653	17,038,171
無形資產淨額		1,686,976	1,141,273
商譽		4,934,235	1,805,689
長期應收關聯方貸款		22,934	-
其他非流動資產		1,032,251	1,181,421
非流動資產總額		38,922,672	30,392,511
資產總額		109,347,347	100,318,865

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至12月31日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	5,843,321	6,008,765
應付關聯方款項		425,685	584,078
應付僱員薪酬及福利		9,365,512	9,834,247
應付客戶備付金		4,194,828	4,181,337
應付所得稅		542,290	567,589
短期借款		619,000	260,000
租賃負債流動部分		4,972,345	2,752,795
短期融資債務		—	194,200
合同負債		3,260,269	1,101,929
預提費用及其他流動負債		4,118,068	3,451,197
流動負債總額		33,341,318	28,936,137
非流動負債			
遞延稅項負債	5	351,186	22,920
租賃負債非流動部分		6,599,930	4,302,934
其他非流動負債		475	1,381
非流動負債總額		6,951,591	4,327,235
負債總額		40,292,909	33,263,372

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	<i>附註</i>	
股東權益		
貝殼控股有限公司股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權 25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720 股A類普通股、885,301,280股B類普通股；截 至2022年及2021年12月31日，已發行及流通 在外的A類普通股分別為3,601,547,279股及 2,705,911,235股；及截至2022年及2021年12 月31日，已發行及流通在外的B類普通股分別 為156,426,896股及885,301,280股)	487	489
庫存股份	(225,329)	-
資本公積	80,302,956	78,972,169
法定儲備	660,817	483,887
累計其他綜合虧損	(412,721)	(2,639,723)
累計虧絀	<u>(11,405,850)</u>	<u>(9,842,846)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>68,920,360</u>	<u>66,973,976</u>
非控股權益	<u>134,078</u>	<u>81,517</u>
股東權益總額	<u>69,054,438</u>	<u>67,055,493</u>
負債及股東權益總額	<u><u>109,347,347</u></u>	<u><u>100,318,865</u></u>

未經審計簡明合併現金流量表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨虧損	(1,397,284)	(524,766)
將淨虧損調整為經營活動所得現金淨額：		
物業及設備折舊	918,261	879,729
無形資產攤銷	584,460	491,032
金融資產減值損失淨額	(21,059)	1,326,698
商譽、無形資產及其他長期資產減值	148,057	746,705
就權益法入賬的權益投資的減值損失	-	2,914
貸款信用損失準備	18,658	124,335
遞延稅項收益	301,788	(170,065)
以權益法核算的投資損益	(44,588)	(39,520)
長期投資的股息收入	55,812	76,619
投資公允價值變動	512,225	(564,804)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	591,876	183,789
投資收益	(795,804)	(487,724)
匯兌虧損(收益)	127,362	(20,988)
出售物業、設備及無形資產的收益	(653)	467
股份支付薪酬費用	2,425,249	1,538,287
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	5,160,705	2,646,058
應收關聯方款項及預付關聯方款項	185,386	(106,993)
預付款項、應收款項及其他資產	(382,652)	1,450,492
使用權資產	(3,509,206)	(418,389)
其他非流動資產	(54,005)	(11,331)
應付賬款	(866,389)	(566,709)
應付關聯方款項	(158,393)	329,823
應付僱員薪酬及福利	(957,551)	(1,399,663)
應付客戶備付金	13,491	(2,561,919)
合同負債	921,104	367,772
租賃負債	4,073,669	588,714
預提費用及其他流動負債	652,832	80,442
應付所得稅	(41,688)	(418,876)
其他負債	(909)	52,993
經營活動所得現金淨額	8,460,754	3,595,122

未經審計簡明合併現金流量表(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2022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	(46,917,596)	(47,854,690)
短期投資到期	52,337,167	37,978,991
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(3,147,760)	(21,842)
出售一家附屬公司、物業、設備及長期資產 所得款項	19,126	18,521
購買物業、設備及無形資產	(793,032)	(1,429,977)
發放貸款	(11,529,591)	(32,966,185)
收取貸款本金	11,556,201	36,279,018
購買長期持有至到期債務證券	-	(136,322)
購買可供出售債務投資	(1,242,573)	(8,544,633)
購買長期投資	(12,161,577)	(9,458,545)
可供出售債務投資的出售及到期	2,928,668	715,957
出售其他長期投資所得款項	509,221	542,043
貸款予關聯方	(50,124)	(28,100)
關聯方償還貸款	19,515	21,690
投資活動所用現金淨額	(8,472,355)	(24,884,074)
融資活動所得現金流量：		
就附屬公司非控股權益支付現金	-	(870)
購回普通股	(1,319,796)	-
行使購股權時發行普通股所得款項	3	7
短期借款所得款項	759,000	260,000
償還短期借款	(400,000)	-
融資債務所得款項	133,400	507,543
償還融資債務	(327,600)	(1,840,853)
融資活動所用現金淨額	(1,154,993)	(1,074,173)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	28,644	(442,141)
現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額	(1,137,950)	(22,805,266)

未經審計簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
年初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
年初現金及現金等價物	20,446,104	40,969,979
年初受限資金	6,286,105	8,567,496
總計	<u>26,732,209</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	19,413,202	20,446,104
年末受限資金	6,181,057	6,286,105
總計	<u>25,594,259</u>	<u>26,732,209</u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,446,640)	(2,295,576)
利息支付現金	(13,625)	(4,671)
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	93,726	20,142

未經審計合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計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。

(i) 變更分部

收購聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)後，本集團更改其組織架構，形成四個可呈報分部：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。過往年度的分部業績已調整以符合當前呈列方式。更多資料請參閱附註3.「分部資料」。

(ii) 變更所產生獲取合同的成本資本化的會計方法

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

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

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至2022年12月31日未經審計簡明合併資產負債表

	根據實務簡便 方法計算 人民幣	根據新會計 方法呈報 人民幣	變更的影響 人民幣
資產			
預付款項、應收款項及其他資產	3,900,096	4,057,843	157,747
資產總額	109,189,600	109,347,347	157,747
負債及股東權益(虧絀)			
累計虧絀	(11,404,303)	(11,405,850)	(1,547)
負債及股東權益(虧絀)總額	109,348,894	109,347,347	(1,547)

截至2022年12月31日止年度未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表

	根據實務簡便 方法計算 人民幣	根據新會計 方法呈報 人民幣	變更的影響 人民幣
銷售和市場費用	(4,571,835)	(4,573,382)	(1,547)
運營費用總額	(14,612,106)	(14,613,653)	(1,547)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的淨虧損	(1,384,527)	(1,386,074)	(1,547)
普通股股東應佔每股淨虧損			
— 基本	(0.39)	(0.39)	—
— 稀釋	(0.39)	(0.39)	—

3. 分部資料

(a) 分部闡述

本集團組織架構基於主要經營決策者(「主要經營決策者」)用以評估、觀察及經營其業務運營的多項因素，包括但不限於客戶群、服務及技術的同質性。本集團的經營分部乃基於此組織架構及由本集團主要經營決策者審閱以評估經營分部業績的資料。

由於收購聖都家裝(於2022年4月20日完成)，本集團更新其內部組織架構，形成四個分部，即存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。於2022年第二季度，本集團更新了提供予主要經營決策者的財務指標。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

該等分部報告變動與本集團主要經營決策者目前收取及使用財務資料分配資源及評估報告分部業績的方式一致。該等分部呈列方式變動並不影響未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表或未經審計簡明合併現金流量表。本集團追溯修訂過往年度分部資料以符合本年呈列方式。

本集團當前於四個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。下文概要闡述本集團各可呈報分部的經營情況：

- (1) 存量房業務：存量房交易分部於存量房市場提供服務，包括i) 通過作為主經紀人或作為與主經紀人合作的參與經紀人為存量房屋銷售或租賃提供經紀服務；ii) 向在存量房市場提供經紀服務的貝殼平台上的經紀公司提供平台及特許經營服務；iii) 其他交易服務，如通過本集團交易中心的簽約及簽後服務。
- (2) 新房業務：新房交易業務分部於新房市場上提供新房業務。新房業務涉及向房地產開發商提供經紀服務以促進向購房者銷售房地產開發商開發的新房產。本集團與開發商的銷售公司簽訂新房業務合約並動員在平台註冊的所有經紀人達成該等合約。
- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 新興業務及其他：新興業務及其他包括輕託管租賃服務業務、金融服務業務及其他新拓展業務。

材料成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居有關的材料成本及向經紀人、銷售專業人士或裝修工人(其為本集團僱員或承包商)支付的薪酬以及向與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司支付分成佣金。

存量房市場的分佣及薪酬成本主要支付予本集團僱員或承包商。新房市場的佣金及薪酬成本主要支付予與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司。家裝家居市場的分佣及薪酬成本主要支付予裝修工人(其為本集團僱員或承包商)。家裝家居市場的材料成本主要根據相應的合同支付予供應商。

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要，追溯調整過往年度分部資料以符合本年呈列方式：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	24,123,703	31,947,953
新房業務	28,650,374	46,472,378
家裝家居	5,046,627	197,452
新興業務及其他	2,848,075	2,134,656
總計	<u>60,668,779</u>	<u>80,752,439</u>
材料成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(14,510,838)	(20,123,501)
新房業務	(21,886,020)	(37,525,240)
家裝家居	(3,562,068)	(195,869)
新興業務及其他	(1,956,468)	(288,593)
總計	<u>(41,915,394)</u>	<u>(58,133,203)</u>
貢獻：		
存量房業務	9,612,865	11,824,452
新房業務	6,764,354	8,947,138
家裝家居	1,484,559	1,583
新興業務及其他	891,607	1,846,063
總計	<u>18,753,385</u>	<u>22,619,236</u>

由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國(按地理位置向客戶提供服務及產品)，因此不呈列地理資料。

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

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

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

合同資產淨值包括下列各項：

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

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

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

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

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

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

5. 稅項

截至2022年及2021年12月31日止年度的稅前利潤(虧損)的組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
所得稅費用前利潤		
中國業務利潤	2,936,269	2,484,608
非中國業務虧損	(2,643,979)	(1,343,882)
所得稅費用前利潤總額	<u>292,290</u>	<u>1,140,726</u>

下表概述本集團截至2022年及2021年12月31日止年度的所得稅費用及實際稅率：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤	292,290	1,140,726
所得稅費用	1,689,574	1,665,492
實際稅率	578.05%	146.00%

截至2022年12月31日止年度，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

截至2022年及2021年12月31日，遞延稅項負債淨額為人民幣351.2百萬元及人民幣22.9百萬元，遞延稅項負債淨額增加主要與聖都家裝收購事項的資產及負債重新計量有關。

截至2022年12月31日及2021年12月31日，遞延稅項資產淨額為人民幣857.0百萬元及人民幣1,060.1百萬元，遞延稅項資產淨額減少乃由於相關業務未來產生收入能力的不確定性導致對若干遞延稅項資產作出估值準備。

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

6. 應付賬款

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

於2022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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
— 最多3個月	5,259,873	5,728,257
— 3個月至1年	270,846	133,745
— 1年以上	312,602	146,763
	<u>5,843,321</u>	<u>6,008,765</u>
總計	<u>5,843,321</u>	<u>6,008,765</u>

7. 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額。每股稀釋淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。加權平均計算的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。加權平均計算的4,437,739個未歸屬受限制股份單位及24,445,441股未歸屬受限制股份不包括在截至2022年12月31日止年度的每股稀釋淨虧損的計算中，原因為其反稀釋效應。

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

下表載列於所示年度每股基本及稀釋淨收益(虧損)的計算：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨虧損	<u>(1,386,074)</u>	<u>(524,129)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損	<u><u>(1,386,074)</u></u>	<u><u>(524,129)</u></u>
	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
分母：		
每股基本淨收益(虧損)的分母－流通在外 加權平均普通股	3,569,179,079	3,549,121,628
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外 加權平均普通股	3,569,179,079	3,549,121,628
普通股股東應佔每股淨虧損：		
－ 基本	(0.39)	(0.15)
－ 稀釋	(0.39)	(0.15)

8. 股息

本公司於截至2022年及2021年12月31日止年度並無宣派股息。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

9. 業務合併

(a) 聖都家裝收購事項

聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是一家提供綜合性服務的中國家裝企業。

本集團與聖都家裝訂立最終協議，據此，本集團同意向聖都家裝現有股東收購聖都家裝全部股權，總對價(包括現金及受限制股份)上限為人民幣80億元，惟須遵守分步收購安排及監管批准等慣常交割條件。本集團分別於2021年12月及2022年1月以優先權收購聖都家裝6%及43%股權，現金對價分別為人民幣480百萬元及人民幣3,440百萬元。本集團採用替代計量法入賬該投資。倘若干慣常交割條件獲達成，本集團將其收購聖都家裝剩餘股權的義務入賬為遠期合同，該合同被分類為資產或負債，並按公允價值計量，而公允價值變動以利潤呈報。

根據於2021年7月4日簽訂的最終協議原條款，本集團同意以總對價為人民幣4,080百萬元的受限制股份形式向聖都家裝售股股東收購聖都家裝剩餘51%股權。受限制股份將基於聖都家裝收購事項完成前30個連續交易日本公司美國存託股份的加權平均收市價以發行價結算。由於2022年3月中國公司的估值調整，本集團管理層與聖都家裝重新磋商對價。於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團將以向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股為對價收購聖都家裝剩餘51%股權。於修訂前後，發行予售股股東(為聖都家裝的主要僱員)的受限制股份於三年服務期內受限。換言之，倘售股股東於收購完成後三年內離開本公司，本集團有權無償購買售股股東持有的未歸屬受限制股份。因此，已發行受限制股份入賬列作合併後薪酬成本，但不包括在購買價格內。

於2022年4月20日，本集團向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股，並於2022年4月20日收購聖都家裝剩餘51%股權。因此，聖都家裝的全部股權由本集團收購。本集團於交易完成後開始合併其財務報表。於收購日期，本集團對收購聖都家裝49%股權的投資重新計量為公允價值人民幣2,489.2百萬元，對遠期重新計量為公允價值人民幣1,374.1百萬元。截至2022年12月31日止年度，人民幣57百萬元虧損計入未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中的「投資公允價值變動淨額」。

該收購事項構成一項合併，使聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已添加至家裝家居分部。該收購事項使本集團能夠實現全產業鏈的戰略協同，並進一步增強本集團提供更好的家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。已發生的收購相關成本並不重大。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

下表列示本集團自收購聖都家裝所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值的釐定。公允價值估計基於對未來事件及不確定性的一系列複雜判斷，並在很大程度上依賴估計及假設。用於釐定分配給各類所收購資產及所承擔負債的估計公允價值以及資產壽命的判斷可能會對本公司的經營業績產生重大影響。

	金額 人民幣
現金及現金等價物	437,658
受限資金	2,106
短期投資	1,004,314
應收賬款及合同資產淨值	179,804
預付款項、應收款項及其他資產	404,196
物業、廠房及設備淨額	332,923
使用權資產	530,653
長期投資淨額	45,661
無形資產淨額	1,050,523
遞延稅項資產	40,592
商譽	3,060,775
應付賬款	(551,299)
應付僱員薪酬及福利	(487,205)
應付所得稅	(16,388)
租賃負債流動部分	(83,115)
合同負債	(1,126,951)
預提費用及其他流動負債	(330,900)
租賃負債非流動部分	(359,763)
遞延稅項負債	(270,244)
總計	3,863,340
購買價總額包括：	
現金對價	3,920,000
遠期損失	(56,660)
總計	3,863,340

用於收購業務的現金(扣除截至2022年12月31日止年度的合併現金流量表中所報告的所得現金)為人民幣3,362.3百萬元以及已於過往年度支付的與該分步收購有關的現金對價人民幣120.0百萬元。

就聖都家裝交易而言，本公司錄得商譽人民幣3,060.8百萬元，主要歸因於預期的協同效應、擴大的市場機會及本公司認為將其業務與聖都家裝業務相結合將產生的其他預期效益。因收購所產生的增量商譽不可用於稅務抵扣。商譽已分配至家裝家居分部。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

計入本集團截至2022年12月31日止年度的未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表的聖都家裝收入總額及淨虧損分別為人民幣4,311.3百萬元及人民幣189.3百萬元。

所收購可識別無形資產的購買價分配如下：

	估計公允價值 人民幣	估計可使用年限 年
商標	1,049,500	10

所收購商標按反映無形資產經濟利益消耗規律的直線法攤銷。

以下未經審計備考合併財務資料反映本集團及聖都家裝截至2022年12月31日止年度的綜合經營業績，猶如收購聖都家裝已於2021年1月1日進行，並計及收購會計調整。編製該等備考業績僅供比較用途，不擬說明假設收購於截至呈列年度初實際進行時的經營業績，亦不反映未來經營業績。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入	61,845,478	85,025,298
淨利潤(虧損)	(1,569,819)	(713,891)

呈列年度的備考淨虧損包括各年度稅後可識別無形資產攤銷人民幣78.7百萬元。相關稅務影響乃採用各呈列年度聖都家裝的實際現行所得稅稅率釐定。

(b) 其他收購事項

截至2022年12月31日止年度，本集團亦於多個城市收購多家主要於中國經營存量房業務及新房業務的小型房產代理公司及收購一家家裝公司。所有該等收購事項個別及整體並不重大。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

10. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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

未經審計合併綜合收益(虧損)表數據

	截至2022年12月31日止年度							根據國際財務報告準則申報的金額
	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	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
收入								
新興業務及其他	2,848,075			(354,010)				2,494,065
成本								
營業成本	(46,888,032)	-	1,227	481,314	(83,058)	-	-	(46,488,549)
銷售和市場費用	(4,573,382)	-	-	18,925	(26,392)	-	-	(4,580,849)
一般及行政費用	(7,346,665)	-	-	33,894	(614,556)	24,810	-	(7,902,517)
研發費用	(2,545,549)	-	-	-	114,642	-	-	(2,430,907)
利息收入淨額	743,484	-	-	(257,677)	-	-	-	485,807
投資公允價值變動淨額	(512,225)	-	-	-	-	-	(31,930)	(544,155)
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	(591,876)	-	-	-	-	-	40,595	(551,281)
其他收入淨額	1,568,587	-	-	249,170	-	-	(1,516)	1,816,241
所得稅費用前利潤(虧損)	292,290	-	1,227	171,616	(609,364)	24,810	7,149	(112,272)
所得稅費用	(1,689,574)	-	(320)	(23,538)	-	-	-	(1,713,432)
淨利潤(虧損)	(1,397,284)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,825,704)
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的 淨利潤(虧損)	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至2021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					根據國際財務 報告準則申報 的金額	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
成本								
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)	-	(1,660,684)
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)

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

未經審計合併資產負債表數據

	截至2022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					根據國際財務 報告準則申報 的金額	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
租賃應收款項	-	-	-	1,019,392	-	-	-	1,019,392
使用權資產	11,284,070	-	-	(1,033,118)	-	-	-	10,250,952
長期投資淨額	17,925,653	-	-	-	-	-	7,149	17,932,802
其他非流動資產	1,032,251	-	(8,245)	8,037	-	-	-	1,032,043
資產總額	109,347,347	-	(8,245)	(5,689)	-	-	7,149	109,340,562
預提費用及其他流動負債	4,118,068	-	(32,979)	-	-	-	-	4,085,089
負債總額	40,292,909	-	(32,979)	-	-	-	-	40,259,930
資本公積	80,302,956	29,811,702	-	-	1,103,789	45,338	-	111,263,785
累計其他綜合虧損	(412,721)	241,343	-	-	-	-	-	(171,378)
累計虧蝕	(11,405,850)	(30,053,045)	24,734	(5,689)	(1,103,789)	(45,338)	7,149	(42,581,828)
股東權益總額	69,054,438	-	24,734	(5,689)	-	-	7,149	69,080,632

未經審計合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至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
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開發售相關的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	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
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	(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本公司控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此本公司將優先股分類為合併資產負債表的夾層權益。優先股初步按公允價值(減去發行成本)入賬。本公司自發行日至最早贖回日期間確認優先股贖回價值的增值。

根據國際財務報告準則，優先股的若干贖回觸發事件不在本公司的控制之下。此外，優先股持有人有權於發生若干事件時將優先股轉換為本公司可變數目的普通股。因此，優先股被視為由主債務工具組成的混合工具，轉換選擇權則被視為衍生工具。本公司將全部優先股指定為按公允價值計入損益的金融負債，以使優先股初步按公允價值確認，而因優先股自身信用風險導致的公允價值變動單獨呈列於其他綜合收益。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(ii) 信用損失準備

- 1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC專題326號。就一般當前預期信用損失模型範圍內的工具而言，全期預期信用損失於初步確認該工具後入賬列作貸款虧損撥備。根據國際財務報告準則，本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。初步確認後，只有在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失(「預期信用損失」)予以入賬(「第一階段」)。僅在資產的信用風險顯著增加時，其後才入賬全期預期信用損失(「第二階段」)。當有明顯減值證據(「第三階段」)時，將持續確認全期預期信用損失，但利息收入按賬面淨值(即攤餘成本減去信用準備)計算。因此，對賬包括國際財務報告準則第9號與ASC 326之間的貸款信用損失差額。
- 2) 根據美國公認會計準則，就ASC 326-20範圍內的擔保而言，預期信用損失予以計量及入賬而無須考慮擔保的初始公允價值。因此，如ASC 460所述，就ASC 326範圍內的財務擔保，本集團應同時錄得擔保責任及信用損失準備(使用當前預期信用損失減值模型計算)。根據國際財務報告準則，按照國際財務報告準則第9號，初步確認後，本集團隨後以(1)虧損撥備金額及(2)初始確認金額減去按照國際財務報告準則第15號確認的利潤累計金額(倘適用)兩者中的較高者計量財務擔保。因此，對賬包括財務擔保差額以減少入賬的負債。

(iii) 租賃會計

1) 轉租交易中，中間出租人的會計處理

如果一項租賃符合特定租賃分類標準則應被歸類為融資租賃，如租賃期是否等於或超過租賃資產使用壽命的75%。根據美國公認會計準則，當對轉租進行分類時，根據ASC 842分析的資產是基礎資產。在國際財務報告準則下，分析的資產是總租賃的使用權資產。因此，根據國際財務報告準則第16號，中間出租人在評估轉租時要參考使用權資產而不是租賃資產。一旦轉租被歸類為融資租賃，中間出租人就會終止確認使用權資產(以其受轉租約束為限)，並確認應收租賃款。因此，該對賬包括出租人在國際財務報告準則第16號和ASC 842之間對轉租交易的會計處理的差異。

2) 承租人會計處理

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一並入賬為租賃開支，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。

未經審計合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(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，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。根據國際財務報告準則，不允許作出類似的政策選擇，必須對沒收作出估計。

(v) 與首次公開發售相關的發行成本

根據美國公認會計準則，直接歸屬於擬議或實際發售證券的具體增量發行成本或會於發售所得款項總額中遞延及扣除，並在權益中呈列為所得款項的扣減。

根據國際財務報告準則，當上市涉及本公司現有股份及新股份同時於資本市場發行時，該發行成本採用不同的資本化標準，並按比例在現有股份與新股份之間分配。因此，本集團在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

(vi) 按公允價值計量的投資

根據美國公認會計準則，公允價值不易釐定的投資可選擇一項會計政策選擇。本集團選擇替代計量法，即以成本減去減值，並加上或減去可觀察價格變動的後續調整以記錄該等公允價值不易釐定的權益投資。

根據國際財務報告準則，該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其以公允價值計量且公允價值變動於損益中確認。該等長期投資的公允價值變動於損益中確認。