

2020年股份激勵計劃項下已授出在外流通受限制股份單位的詳情

截至2023年12月31日，2020年股份激勵計劃項下已授出在外流通受限制股份單位所涉的A類普通股總數為79,962,072股，佔截至2023年12月31日本公司已發行股份總數的約2.15%。下表載列於報告期內2020年股份激勵計劃項下已向董事、服務提供者及僱員以及其他承授人授出的在外流通受限制股份單位詳情，除此之外，於報告期內概無受限制股份單位獲授予(i)本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人；(ii)已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個人限額的參與者；或(iii)於任何12個月期間已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過相關類別已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。

承授人	截至2023年				截至2023年		每股A類 普通股購買價
	1月1日未歸屬 受限制股份 單位數目	於報告期內 已授出受限制 股份單位數目	於報告期內 已歸屬受限制 股份單位數目	於報告期內 已失效受限制 股份單位數目	於報告期內 已註銷受限制 股份單位數目	12月31日未歸屬 受限制股份 單位數目	
董事							
陳小紅	-	67,845 ⁽²⁾⁽¹⁾	36,870 ⁽⁶⁾	-	-	30,975 ⁽²⁾	無
朱寒松	-	29,076 ⁽³⁾⁽¹⁾	15,801 ⁽⁶⁾	-	-	13,275 ⁽³⁾	無
武軍	-	28,464 ⁽⁴⁾⁽¹⁾	14,232 ⁽⁷⁾	-	-	14,232 ⁽⁴⁾	無
僱員及其他承授人 ⁽⁹⁾	41,502,498 ⁽¹⁰⁾	46,300,230 ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾⁽¹⁾	5,896,614 ⁽⁸⁾	2,002,524	-	79,903,590 ⁽¹⁾⁽¹⁰⁾	無
總計	41,502,498	46,425,615	5,963,517	2,002,524	-	79,962,072	無

附註：

- (1) 截至2023年1月1日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2022年12月28日。截至2023年12月31日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2023年10月1日。
- (2) 就陳小紅女士而言，36,870個受限制股份單位於2023年6月27日授出且已於授出日期後六個月結束時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.05美元。30,975個受限制股份單位於2023年9月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.53美元。
- (3) 就朱寒松先生而言，15,801個受限制股份單位於2023年6月27日授出且已於授出日期後六個月結束時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.05美元。13,275個受限制股份單位於2023年9月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.53美元。
- (4) 就武軍先生而言，14,232個受限制股份單位於2023年3月29日授出且已於授出時歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為17.97美元。14,232個受限制股份單位於2023年9月26日授出且應於授出日期後六個月結束時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.53美元。

董事會報告

- (5) 授出日期介乎2023年4月1日至2023年10月1日。緊接受出日期前美國存託股份的收市價介乎14.85美元至18.84美元。
- (6) 就陳小紅女士及朱寒松先生而言，緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為15.53美元。
- (7) 就武軍先生而言，緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為17.97美元。
- (8) 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為15.82美元。
- (9) 其他承授人為前僱員。
- (10) 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。
- (11) 於報告期內已授出受限制股份單位並無附有表現目標。

於報告期初，2020年股份激勵計劃項下有250,793,372份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2020年股份激勵計劃項下有205,233,632份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。

2022年股份激勵計劃

目的

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

參與者

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

2022年股份激勵計劃之最高可用股份數目

根據2022年股份激勵計劃項下所有獎勵可發行的股份最高總數為125,692,439股，佔於最後實際可行日期本公司已發行股份總數的約3.37%。於上市前，本公司已於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃授出125,692,439股受限制股份，代表合共125,692,439股相關A類普通股，其已於同日悉數歸屬。

本公司自其上市起尚未且將不會根據2022年股份激勵計劃發行任何進一步獎勵。

每名參與者的可獲權益上限

每名參與者概無可獲權益上限。

授出獎勵

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

行使期

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

歸屬期

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

董事會報告

已授出購股權的行使價

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

獎勵股份的購買價

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

餘下年期

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

2022年股份激勵計劃項下已授出受限制股份的詳情

於上市前，本公司於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃向彭永東先生（我們的聯合創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官兼控股股東）授出71,824,250股受限制股份，並向單一剛先生（我們的聯合創始人、執行董事兼控股股東）授出53,868,189股受限制股份（統稱為「該等受限制股份」）。該等受限制股份已於2022年5月5日歸屬並須遵守有關轉讓及分配股息權的進一步限制。有關限制分五次（每年一次）解除，每次解除須經薪酬委員會批准。截至2023年12月31日，所有該等受限制股份均受限制。

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

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

於報告期內，有關本公司所有計劃項下已授出購股權及獎勵之可發行股份數目（載於本年報「股份激勵計劃」分節）除以2023年相關類別已發行股份的加權平均數目，為1.27%。

於2023年5月4日及2023年8月31日，本公司按每股股份0.00002美元的面值分別發行36,000,000股及52,800,000股A類普通股，該等股份以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份。

優先購買權

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

稅項減免及豁免

董事概不知悉股東因持有本公司證券而可享有的任何稅項減免及豁免。

企業管治

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）載列的原則及守則條文而制定。有關本公司所採納的企業管治常規之詳情載於本年報所載的「**企業管治報告**」。

董事會報告

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司已於2022年8月建立一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內購買最多10億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。於2023年8月31日，董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由10億美元的A類普通股及／或美國存託股份上升至20億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2024年8月31日止（「經延長股份回購計劃」，與現有股份回購計劃合稱為「股份回購計劃」）。於2023年6月15日舉行的股東週年大會上，股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份（「2023年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐交所以總對價718,740,331.61美元回購合計46,735,381股美國存託股份（相當於140,206,143股A類普通股）。於報告期內，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2023年3月	於紐交所，6,157,644	6.43	5.60	37,487,201.35
2023年5月	於紐交所，33,642,045	5.66	4.64	169,184,286.95
2023年6月	於紐交所，34,467,429	5.83	4.76	177,035,586.23
2023年7月	於紐交所，6,072,168	5.66	4.67	30,139,344.88
2023年9月	於紐交所，25,511,490	6.30	4.86	131,548,842.42
2023年10月	於紐交所，10,289,235	5.66	4.82	52,285,267.66
2023年11月	於紐交所，17,242,275	5.38	4.81	86,069,850.98
2023年12月	於紐交所，6,823,857	5.31	4.99	34,989,951.14
總計	於紐交所，140,206,143			718,740,331.61

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

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共140,206,143股A類普通股已註銷，包括於2023年11月和12月回購並於2024年1月註銷的美國存託股份所代表的24,066,132股A類普通股。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比將彼等的本公司B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共5,745,976股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其(作為設立人)設立的全權信託轉換的4,007,279股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其(作為設立人)設立的全權信託轉換的1,738,697股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及5,745,976股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，已發行A類普通股數目減少134,460,167股。

除上文所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審計委員會審閱財務報表

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

審計委員會已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的合併財務報表及年度業績。審計委員會亦已與本公司高級管理層成員及外部審計師羅兵咸永道會計師事務所討論有關本公司所採納的會計政策及慣例以及內部控制的事宜。

董事會報告

根據上市規則的持續披露責任

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

公眾持股量充足性

根據本公司公開可得資料及就董事所知，於報告期內及直至最後實際可行日期，本公司已維持上市規則規定的充足公眾持股量。

審計師

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

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2024年4月26日

董事會欣然向股東匯報於截至2023年12月31日止年度本公司的企業管治情況。

企業管治文化及策略

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

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

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

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

企業管治常規

董事會致力於維持及推行嚴格的企業管治標準。本公司的企業管治常規乃根據企業管治守則載列的原則及守則條文作出。

除企業管治守則第2部分的守則條文第C.2.1條外，本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的所有守則條文。本公司主要企業管治原則及常規以及上述偏離詳情於以下章節概述。

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

2. 重大會計政策 (續)

2.34 企業合併及非控股權益 (續)

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

2.35 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2022年及2023年12月31日止年度，並無來自客戶的收入或向供應商的採購額個別佔本集團淨收入總額或採購總額的10%以上。

信用風險集中度

可能使本集團面臨重大信用風險集中的資產主要包括現金及現金等價物、受限資金、應收賬款、其他應收款項、短期投資、長期投資及貸款。截至2022年及2023年12月31日，本集團所有現金及現金等價物、受限資金及短期投資均由位於中國、香港、美國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。截至2023年12月31日，中國內地五家金融機構持有的本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資總額分別佔本集團的現金及現金等價物、受限資金及短期投資總額的24%、16%、11%、11%及10%。於2015年5月1日，中國新《存款保險條例》開始實施，據此，在中國成立的銀行金融機構(如商業銀行)須為向其以人民幣及外幣存放的存款投保存款保險。由於本集團的存款總額遠高於賠償限額，因此該《存款保險條例》無法有效為本集團賬戶提供全面保護。然而，本集團認為任何該等中國銀行倒閉風險很小。銀行倒閉在中國並不常見，而且基於公開可得資料，本集團認為持有本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資的該等中國銀行財務狀況良好。

應收賬款及其他應收款項一般為無擔保且主要來自於中國的日常業務過程。該等金融工具涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2022年及2023年12月31日，只有一名客戶為數人民幣788百萬元及人民幣380百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

2. 重大會計政策(續)

2.35 集中度及風險(續)

信用風險集中度(續)

單獨評估的應收賬款及其他應收款項乃根據抵押品未來預期公允價值的現值減估計交易成本計量信用損失(倘應收賬款依賴抵押品)。截至2023年12月31日,部分應收房地產開發商應收賬款及其他應收款項以商用物業作抵押。截至2023年12月31日止年度,由於目前商業房地產市場不景氣,抵押品的可變現淨值下降,已就應收賬款及其他應收款項分別計提撥備人民幣174百萬元及人民幣227百萬元。

截至2022年及2023年12月31日,應收賬款及合同資產的預期信用損失率分別為33.4%及34.6%。截至2022年及2023年12月31日,貸款的預期信用損失率分別為17.3%及8.3%。截至2022年及2023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8.2%及14.3%。須遵守ASC 326減值規定的其他金融資產的預期信用損失並不重大。

貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2022年及2023年12月31日,本集團以人民幣計值且受該等政府管限制制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣470億元及人民幣512億元。人民幣的價值受中央政府政策變動及影響中國外匯交易中心市場供需的國際經濟政治形勢影響。在中國,法律規定若干外匯交易只能由經授權的金融機構按中國人民銀行(「中國人民銀行」)設定的匯率進行。本集團在中國以人民幣以外的貨幣進行的匯款必須通過中國人民銀行或其他中國外匯監管機構(需要若干證明材料以辦理匯款)辦理。

外幣匯率風險

於2005年7月,中國政府改變其實行數十年的人民幣價值與美元掛鉤政策,人民幣兌美元於隨後三年升值逾20%。2008年7月至2010年6月期間,有關升值停止,而人民幣兌美元匯率仍處於狹小匯率幅度範圍內。自2010年6月起,人民幣兌美元再次波動,其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2023年12月31日止年度,人民幣兌美元貶值為約2.9%。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	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物(i)：		
現金	18,641,806	17,994,611
現金等價物	771,396	1,640,105
受限資金(ii)：		
流動	6,181,057	6,222,745
現金、現金等價物及受限資金總額	25,594,259	25,857,461

- (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2022年及2023年12月31日止年度，現金等價物的加權平均利率分別為3.6%及3.9%。
- (ii) 本集團的受限資金主要包括：1)通過本集團的在線支付平台向買房人收取但尚未向賣房人支付的現金，該現金存放於銀行託管賬戶；2)本集團經紀、擔保及融資服務的保證金；3)用途有限的商業銀行借款；及4)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2022年12月31日分別為77.4%、12.4%、10.0%及0.2%；截至2023年12月31日分別為76.2%、19.1%、4.5%及0.2%。

4. 短期投資

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
短期投資：		
銀行定期存款	3,911,410	7,690,166
理財產品	26,491,683	26,415,902
短期持有至到期債務投資	3,631,732	151,890
可供出售債務投資	1,380,668	—
上市股本證券	70,415	—
總計	35,485,908	34,257,958

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。

合併財務報表附註

4. 短期投資(續)

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

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

短期投資中可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且集團近期擬出售的債務證券投資。2023年自可供出售債務投資出售收到的所得款項為人民幣14億元。

短期投資中上市股本證券為集團近期擬出售的股本證券。

截至2023年12月31日持有至到期債務投資(將於一年內到期)列示如下：

	截至2023年12月31日			
	成本或攤餘 成本減信用 損失準備 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣	未確認持有 虧損總額 人民幣	公允價值 人民幣
持有至到期債務投資	151,890	-	(7,757)	144,133

5. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
供應商墊款	618,694	574,170
支付予房地產開發商按金(i)	530,308	222,604
預付租金及其他按金	1,243,443	1,625,026
員工墊款	68,035	65,253
應收託管賬戶款項	34,118	6,676
應收利息	11,035	14,664
可抵扣進項增值稅	660,104	707,416
預付所得稅	108,972	177,560
存貨	127,558	304,208
獲取合約的資本化成本	155,636	338,811
其他	499,940	630,588
總計	4,057,843	4,666,976
非流動：		
遞延稅項資產(附註18)	856,958	1,113,692
可抵扣進項增值稅	169,879	192,991
土地使用權預付款項(ii)	–	154,575
其他	5,414	11,783
總計	1,032,251	1,473,041

(i) 支付予房地產開發商按金

支付予房地產開發商按金指本集團就新房業務合約向開發商支付的誠意金。

(ii) 土地使用權預付款項

本公司於2023年10月簽訂為期40年的土地使用權購買協議，總對價為人民幣309百萬元。根據協議，總對價的50%定於2023年支付，其餘部分將於2024年支付。購買的土地使用權涉及為本集團家裝家居業務而購置的位於杭州的一宗土地。截至2023年12月31日，已支付人民幣154.6百萬元，其餘人民幣154.6百萬元已於2024年1月到期時支付。目前，本集團正在辦理土地使用權證的相關手續。

合併財務報表附註

6. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括以下各項：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
新房業務	5,406,009	3,750,996
存量房業務	385,231	483,901
家裝家居	103,641	99,935
新興業務及其他	131,959	248,803
應收賬款	6,026,840	4,583,635
信用損失準備	(1,951,419)	(1,566,129)
應收賬款淨額	4,075,421	3,017,506

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

合同資產淨值包括下列各項：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
合同資產－總額	224,660	273,661
信用損失準備	(137,059)	(114,998)
合同資產淨值	87,601	158,663

應收賬款信用損失準備變動情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
年初結餘	(2,151,271)	(1,951,419)
撥回／(增加)	76,184	(174,237)
核銷	123,668	559,527
年末結餘	(1,951,419)	(1,566,129)

6. 應收賬款及合同資產淨值(續)

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	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
— 最多3個月	2,389,431	2,056,388
— 3個月至1年	1,161,639	617,635
— 1年以上	2,475,770	1,909,612
應收賬款	6,026,840	4,583,635
減：信用損失準備	(1,951,419)	(1,566,129)
應收賬款淨額	4,075,421	3,017,506

7. 貸款淨額

截至2022年及2023年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
短期：		
合併信託貸款	623,872	1,316,432
小額貸款平台貸款	182,779	153,809
短期貸款總額	806,651	1,470,241
信用損失準備	(139,427)	(122,482)
短期貸款淨額總額	667,224	1,347,759

截至2022年及2023年12月31日，貸款均於一年內到期。該等結餘指短期貸款，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。

7. 貸款淨額(續)

貸款 — 信用損失準備及信貸質素

與採用於2020年1月1日生效的ASU 2016-13一致，信用損失準備主要根據過往收回經驗及對當前及未來經濟狀況考慮以及本集團客戶收回趨勢的變動而釐定。所有前瞻性陳述，就其性質而言，均受風險及不確定性的影響，其中許多並非本集團所能控制。主要由於2023年宏觀經濟及房產代理業務存在不確定性，管理層於考慮最新可得資料後更新了當前預期信用損失模型。主要假設(即前瞻性資料)及當前預期信用損失模型參數(即一年違約概率)相應更新。貸款總額(扣除非勞動收入)的信用損失準備由2022年12月31日的17.3%下降至2023年12月31日的8.3%，主要是由於本集團於2023年實施更嚴格的催收機制導致拖欠貸款減少所致。

截至2022年及2023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	
	2022年 人民幣	2023 人民幣
	(以千計)	
年初結餘	(131,762)	(139,427)
(計提)撥回	(18,658)	7,573
核銷	10,993	9,372
年末結餘	(139,427)	(122,482)

本集團根據借人類型及拖欠模式，整體上評估貸款的預期信用損失：

7. 貸款淨額(續)

貸款 — 信用損失準備及信貸質素(續)

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2023年12月31日，該類別的平均損失率為7.0%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2023年12月31日，該類別的平均損失率為47.9%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為五類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2022年及2023年12月31日，拖欠率分別為22.5%及11.0%。

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

合併財務報表附註

7. 貸款淨額 (續)

基於客戶類型、發放年份及拖欠情況的貸款組合如下：

人民幣千元	逾期1至 29天	逾期30至 59天	逾期60至 89天	逾期90至 179天	逾期180天 或以上	逾期總額	即期	總計
房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	32,037	32,037	-	32,037
2019年	-	-	-	-	19,931	19,931	-	19,931
2020年	-	-	-	-	19,023	19,023	-	19,023
2021年	-	-	-	-	57,261	57,261	-	57,261
2022年	2,980	-	-	2,963	834	6,777	619,209	625,986
小計	2,980	-	-	2,963	129,086	135,029	619,209	754,238
非房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	3,954	3,954	-	3,954
2019年	82	804	4,447	15,547	13,220	34,100	-	34,100
2020年	-	-	3	-	4,466	4,469	11	4,480
2021年	-	-	-	3	3,286	3,289	5,800	9,089
2022年	44	108	55	544	39	790	-	790
小計	126	912	4,505	16,094	24,965	46,602	5,811	52,413
2022年12月31日	3,106	912	4,505	19,057	154,051	181,631	625,020	806,651
房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	31,215	31,215	-	31,215
2019年	-	-	-	-	13,222	13,222	-	13,222
2020年	-	-	-	-	12,618	12,618	-	12,618
2021年	-	-	-	-	46,333	46,333	-	46,333
2022年	-	-	-	-	3,740	3,740	-	3,740
2023年	5,545	-	-	763	1,027	7,335	1,308,553	1,315,888
小計	5,545	-	-	763	108,155	114,463	1,308,553	1,423,016
非房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	4,731	4,731	-	4,731
2019年	-	-	-	-	31,137	31,137	-	31,137
2020年	-	-	-	-	4,079	4,079	-	4,079
2021年	-	-	-	1,600	5,314	6,914	-	6,914
2022年	-	-	-	-	364	364	-	364
小計	-	-	-	1,600	45,625	47,225	-	47,225
2023年12月31日	5,545	-	-	2,363	153,780	161,688	1,308,553	1,470,241

8. 物業、廠房及設備淨額

	截至12月31日	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
辦公樓	707,693	689,703
汽車	21,821	22,085
計算機設備	1,049,049	1,046,672
傢具及辦公設備	387,781	373,893
租賃物業裝修	2,444,146	2,717,396
在建工程	194,803	293,928
總計	4,805,293	5,143,677
減：累計折舊	(2,749,468)	(3,159,307)
減：累計減值	(19,272)	(19,272)
賬面淨值	2,036,553	1,965,098

截至2022年及2023年12月31日止年度，確認的折舊費用分別為人民幣918.3百萬元及人民幣775.0百萬元。

9. 無形資產淨額

	截至12月31日	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
軟件	116,229	115,297
商標及域名	1,194,482	1,195,161
客戶關係	4,080	-
不競爭協議	1,300	460
廣告資源	2,437,610	2,478,945
牌照	349,912	349,912
總計	4,103,613	4,139,775
減：累計攤銷	(2,158,991)	(2,815,803)
減：累計減值	(257,646)	(256,513)
賬面淨值	1,686,976	1,067,459

截至2022年及2023年12月31日止年度確認的攤銷費用分別為人民幣584.5百萬元及人民幣627.1百萬元。

合併財務報表附註

9. 無形資產淨額(續)

未來期間與現有具有有限可使用年期的無形資產有關的估計攤銷費用如下：

	金額 人民幣 (以千計)
1年內	250,692
1至2年	129,257
2至3年	116,358
3至4年	114,809
此後	456,343
總計	1,067,459

10. 租賃

(a) 本集團作為承租人

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

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

截至2022年及2023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	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	4,216,897	7,785,841
短期租賃成本	39,941	50,659
總計	4,256,838	7,836,500

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

與租賃有關的補充現金流量資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
就計入租賃負債計量的金額已付現金：		
經營租賃的經營現金流量付款	3,652,435	7,965,277
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總額	11,427,030	15,489,351

交換新經營租賃負債取得的使用權資產組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
交換租賃負債取得的使用權資產		
門店租賃	4,054,404	3,262,410
行政辦事處租賃	493,255	273,088
租賃住房管理運營服務租賃	6,879,371	11,953,853
總計	11,427,030	15,489,351

合併財務報表附註

10. 租賃 (續)

(a) 本集團作為承租人 (續)

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
經營租賃		
門店租賃	5,269,031	5,460,840
行政辦事處租賃	629,724	626,652
租賃住房管理運營服務租賃	5,300,127	11,447,181
土地使用權	85,188	83,242
經營租賃資產總額	11,284,070	17,617,915
經營租賃負債，流動	4,972,345	9,368,607
經營租賃負債，非流動	6,599,930	8,327,113
經營租賃負債總額	11,572,275	17,695,720
	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
加權平均剩餘租期 (以年計)		
經營租賃	2.90	2.43
土地使用權	44.17	43.18
加權平均折現率		
經營租賃	4.5%	4.3%
土地使用權	4.7%	4.7%

10. 租賃(續)**(a) 本集團作為承租人(續)**

租賃負債的到期日如下：

	截至12月31日 2023年 人民幣 (以千計)
2024年	9,645,224
2025年	5,484,022
2026年	1,618,295
2027年	646,558
2028年	356,789
此後	657,608
未折現租賃付款總額	18,408,496
減：推算利息	(712,776)
租賃負債總額	17,695,720

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

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團自租賃住房管理運營服務產生收入。截至2022年及2023年12月31日止年度確認的租賃收入分別為人民幣1,523.0百萬元及人民幣6,002.5百萬元。

將收取的未折現租賃付款的到期日如下：

	截至12月31日 2023年 人民幣 (以千計)
2024年	6,856,443
2025年	868,460
2026年	94,340
2027年	17,366
2028年	11,062
此後	35,344
未折現租賃付款總額	7,883,015

合併財務報表附註

11. 長期投資淨額

下表載列截至所示日期本集團持有的長期投資類別明細：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
以權益法核算的投資	370,985	436,344
按公允價值入賬的投資	1,063,689	660,112
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資	91,005	86,240
使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資	61,640	43,746
長期定期存款	11,064,516	15,352,785
持有至到期債務投資	147,529	1,729,602
可供出售債務投資	5,126,289	5,262,159
長期投資總額	17,925,653	23,570,988

以權益法核算的投資

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

	金額 人民幣 (以千計)
於2021年12月31日的結餘	430,292
作出投資	12,188
投資收益(虧損)	44,588
出售投資	(134,406)
已收股息	(27,338)
於業務合併中的收購	45,661
於2022年12月31日的結餘	370,985
作出投資	183,253
投資收益(虧損)	9,098
投資減值	(10,369)
出售投資	(101,761)
已收股息	(14,862)
於2023年12月31日的結餘	436,344

11. 長期投資淨額（續）

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)使用不可觀察輸入數據經常性按公允價值計量的非上市股本證券或債務證券及應收長期貸款，及(iii)於到期日超過一年的理財產品的投資，即具浮動利率或本金不受若干金融機構擔保的金融工具，並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值計量。

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	匯兌調整 人民幣	公允價值 人民幣
		(以千計)			
有價證券(i)	96,848	-	(63,678)	3,964	37,134
按公允價值計量的非上市股本證券 及應收貸款(ii)	252,567	444	(164,456)	-	88,555
理財產品(iii)	937,500	500	-	-	938,000
於 2022年12月31日 的結餘	1,286,915	944	(228,134)	3,964	1,063,689
有價證券(i)	96,848	-	(69,035)	4,932	32,745
按公允價值計量的非上市股本證券 及應收貸款(ii)	238,015	778	(161,126)	-	77,667
理財產品(iii)	537,500	12,200	-	-	549,700
於 2023年12月31日 的結餘	872,363	12,978	(230,161)	4,932	660,112

11. 長期投資淨額 (續)

按公允價值入賬的投資 (續)

(i) 有價證券

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

(ii) 按公允價值計量的非上市股本證券及應收貸款

投資於IFM Investments Limited (「IFM」)

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

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

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

截至2022年及2023年12月31日，本集團持有IFM 37.6%股權，並入賬對IFM的投資分別為人民幣58.8百萬元及人民幣57.1百萬元，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1.2百萬元及人民幣1.1百萬元。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

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

(iii) 理財產品

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

11. 長期投資淨額 (續)

使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資

公允價值不易釐定的私募股權基金權益投資使用資產淨值實務簡化法入賬。

由於私募股權基金屬封閉式性質，因此私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金的投資（本集團不具有重大影響）按資產淨值實務簡化法入賬。截至2022年及2023年12月31日，本集團對私募股權基金的投資賬面值分別約為人民幣91.0百萬元及人民幣86.2百萬元。截至2022年及2023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(32.9)百萬元、人民幣(4.8)百萬元。私募股權基金的投資須自2018年9月起受八年的禁售期規限，限制投資者於投資期間撤回基金。

使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資

不易釐定公允價值之私營公司權益投資使用替代計量法入賬。

截至2022年及2023年12月31日持有的按替代計量法入賬的私營公司投資的賬面總值如下：

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
初始成本基數	835,790	839,296
累計未實現虧損(包括減值)	(774,150)	(795,550)
賬面總值	61,640	43,746

截至2022年及2023年12月31日止年度，按替代計量法入賬的私營公司投資錄得減值分別為人民幣591.9百萬元及人民幣28.8百萬元。該減值計入本集團的合併綜合收益(虧損)表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。此外，本集團將在應用估值技術時使用類似可識別交易價格的該等投資分類為第2層級公允價值計量及將使用重大不可觀察輸入數據計量投資的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

合併財務報表附註

11. 長期投資淨額(續)

長期定期存款

本集團的長期定期存款乃存放於銀行原到期日超過一年的定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2022年12月31日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣111億元，其中人民幣17億元將於2024年到期，剩餘人民幣94億元將於2025年到期。截至2023年12月31日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣154億元，其中人民幣101億元將於2025年到期，剩餘人民幣53億元將於2026年到期。

持有至到期債務投資

截至2023年12月31日止年度，本集團於合併綜合收益(虧損)表中錄得長期持有至到期債務投資的投資收入為人民幣47.1百萬元。截至2023年12月31日將於一至二年到期的長期持有至到期債務投資列示如下：

	截至2023年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣	未確認持有 虧損總額 人民幣	
持有至到期債務投資	1,729,602	-	(28,362)	1,701,240

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

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
1年至5年內到期	147,529	1,729,602

11. 長期投資淨額(續)

可供出售債務投資

本集團的可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且無合約到期日的債務證券投資。截至2023年12月31日，本集團持有可供出售債務投資人民幣53億元。截至2023年12月31日，可供出售債務投資列示如下：

	截至2023年12月31日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	
可供出售債務投資	5,555,020	-	(292,861)	5,262,159

(以千計)

下表概述截至2023年12月31日本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個月或以上	
	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣
額外一級債券	5,262,159	(292,861)

(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2023年12月31日並無錄得債務證券信用損失準備。

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

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
1年至5年內到期	5,126,289	5,262,159

(以千計)

12. 商譽

截至2022年及2023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)	家裝家居 人民幣	總計 人民幣
於2021年12月31日的結餘	594,908	1,210,781	-	1,805,689
新增(i)	62,496	-	3,207,805	3,270,301
減值準備(ii)	(59,022)	(82,733)	-	(141,755)
於2022年12月31日的結餘	598,382	1,128,048	3,207,805	4,934,235
新增(iii)	17,978	-	-	17,978
出售	(1,989)	-	-	(1,989)
減值準備(iv)	(59,163)	(34,254)	-	(93,417)
於2023年12月31日的結餘	555,208	1,093,794	3,207,805	4,856,807

- (i) 於截至2022年12月31日止年度，本集團於多個城市收購多家經營存量房業務的房產代理公司以及提供綜合性服務的中國家裝企業聖都家裝。於2022年4月20日，本集團完成聖都家裝的收購，其已加入家裝家居分部。該收購入賬為業務合併並導致確認商譽人民幣3,060.8百萬元。
- (ii) 於截至2022年12月31日止年度，市場下行導致若干報告單位產生的收入及利潤大幅減少。管理層確定收入及利潤大幅減少屬觸發事件。根據減值評估，管理層認為與若干報告單位相關的商譽已出現減值，因此，錄得商譽減值損失人民幣141.8百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣59.0百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣82.7百萬元。
- (iii) 於截至2023年12月31日止年度，本集團於多個城市收購多家從事存量房業務的房產代理公司。
- (iv) 截至2023年12月31日，本集團完成了對其所有報告單位的年度商譽減值測試。於截至2023年12月31日止年度，若干報告單位的實際表現因當地市況不利而未達到先前預期。本集團對該等報告單位進行定量減值測試，確認商譽減值損失人民幣93.4百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣59.2百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣34.3百萬元。就該等報告單位確認商譽減值支出後，有關報告單位的賬面值等於其截至2023年12月31日的公允價值。因此，倘業務狀況或預期將發生重大變動，未來可能需要進一步確認該等報告單位的減值支出。

本集團亦採用基於現金流折現模型（「現金流折現模型」）的收益法對家裝家居報告單位進行定量減值測試。截至2023年12月31日，家裝家居報告單位的公允價值超出其賬面價值10%。

12. 商譽(續)

定量減值測試所使用的關鍵假設

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

截至2022年及2023年12月31日止年度，確認的商譽減值損失分別為人民幣141.8百萬元及人民幣93.4百萬元。截至2022年及2023年12月31日，商譽初始總額分別為人民幣6,462.8百萬元及人民幣6,478.8百萬元，累計減值損失分別為人民幣1,528.6百萬元及人民幣1,622.0百萬元。

13. 借款

截至2022年及2023年12月31日，借款的合約到期日均為一年內。

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
短期借款	619,000	290,450

於2022年9月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期356天、人民幣460.0百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.58%。人民幣43.3百萬元、人民幣47.8百萬元、人民幣43.3百萬元及人民幣325.6百萬元分別計劃於2023年2月28日、2023年3月21日、2023年8月31日及2023年9月21日償還。截至2023年12月31日，借款已全部於到期後償還。

合併財務報表附註

13. 借款(續)

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

於2022年12月，天津鏈家實業房地產經紀有限公司與一家銀行訂立一份為期360天、人民幣19.0百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.58%。根據借款合同，人民幣3.2百萬元及人民幣15.8百萬元分別計劃於2023年6月30日及2023年12月25日償還。截至2023年12月31日，借款已全部於到期後償還。

於2023年9月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期267天、人民幣277.8百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.35%。人民幣43.3百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣186.7百萬元分別計劃於2024年2月29日、2024年3月31日及2024年6月21日償還。

於2023年12月，天津鏈家實業房地產經紀有限公司與一家銀行訂立一份為期363天、人民幣12.7百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.30%。人民幣3.2百萬元及人民幣9.5百萬元分別計劃於2024年6月30日及2024年12月25日償還。

14. 應付賬款

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	4,333,474	4,081,051
應付家裝材料及建築成本	867,045	1,375,333
應付廣告費	186,604	305,108
應付互聯網服務費	104,603	166,085
應付租賃裝修款項	90,271	92,924
其他	261,324	308,015
總計	5,843,321	6,328,516

14. 應付賬款(續)

截至2022年及2023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	2023年 人民幣
	(以千計)	
— 最多三個月	5,259,873	5,980,363
— 三個月至一年	270,846	221,018
— 超過一年	312,602	127,135
應付賬款	5,843,321	6,328,516

15. 預提費用及其他流動負債

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務相關的保證金	1,267,752	1,388,784
與特許經營服務相關的保證金	956,121	1,014,348
與家裝家居相關的保證金	292,361	961,966
與委託房屋租賃服務相關的保證金	303,793	832,877
其他應付稅項	272,610	335,395
預提運營費用	215,234	291,914
與託管賬戶服務相關的應付款項(i)	116,025	153,670
與僱員行使股份獎勵相關的應付款項	27,736	55,783
遞延擔保收入	32,618	25,671
其他	633,818	635,540
總計	4,118,068	5,695,948

- (i) 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。

合併財務報表附註

16. 其他收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
投資收益淨額	795,804	950,332
政府補助	668,372	762,070
出售物業、廠房及設備以及無形資產的收益(虧損)淨額	653	(629)
其他	103,758	157,527
總計	1,568,587	1,869,300

17. 利息收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
利息收入	769,094	1,291,485
利息費用	(14,053)	(17,241)
銀行費用	(11,124)	(9,068)
其他	(433)	(1,844)
總計	743,484	1,263,332

18. 稅項

所得稅

根據相關稅務司法權區的法律錄得當期所得稅。

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

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

18. 稅項 (續)

不確定稅務狀況

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

截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團並無任何與稅務狀況有關的重大利益或罰款。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

開曼群島

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

英屬維爾京群島

根據英屬維爾京群島現時法例，本集團於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅或資本利得稅。此外，英屬維爾京群島附屬公司於英屬維爾京群島向彼等各自並非英屬維爾京群島居民的股東作出的股息派付（如有）毋須繳納預扣稅。

香港

香港所得稅率採用利得稅兩級制，據此，首2百萬港元的應課稅利潤的稅率為8.25%，而超出2百萬港元部分的任何應課稅利潤的稅率則為16.5%。於截至2022年及2023年12月31日止年度，就須繳納香港利得稅的應課稅利潤計提香港利得稅。此外，於香港註冊成立的附屬公司向本集團派付股息毋須繳納任何香港預扣稅。

18. 稅項(續)

中國

於2007年3月16日，中華人民共和國全國人民代表大會通過新企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，據此，外商投資企業(「外商投資企業」)及國內公司須按統一稅率25%繳納企業所得稅。新企業所得稅法於2008年1月1日生效。根據新企業所得稅法，從事若干鼓勵類行業的實體，以及被歸類為「小微企業」的實體將繼續享有稅收優惠。

根據企業所得稅法，若干企業如在若干鼓勵類高科技行業或領域開展業務並獲得主管稅務機關的證明，可享受15%的優惠稅率。若干企業如在若干鼓勵類軟件行業開展業務，並獲得授權軟件行業協會頒發的證書，則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。相關優惠待遇不能同時享受。截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團分別有兩家、三家及三家實體被評為「高新技術企業」，並享受15%的優惠所得稅稅率。本集團一家實體作為「軟件企業」自獲利年度起兩年免徵企業所得稅，三年減半徵收企業所得稅。該實體於截至2021年及2022年12月31日止年度免徵所得稅，並於截至2025年12月31日止三個年度各年享受優惠所得稅稅率12.5%。

若干企業如位於《西部地區鼓勵類產業目錄》(原有效期至2010年末，後進一步延期至2030年)(「西部地區目錄」)中指定的適用中國地區，在符合企業所得稅法及相關條例所述若干一般限制的情況下，將根據企業所得稅法享受15%的優惠稅率。截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團分別有六家及一家實體符合《西部地區鼓勵類產業目錄》中的企業資格，享受15%的優惠所得稅稅率。

本集團的其他中國附屬公司、合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)的法定所得稅稅率為25%。

18. 稅項(續)

根據中國國家稅務總局頒佈的相關法律法規(於2023年3月26日公佈,自2023年起生效),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符合資格的研發費用的200%列作可扣減稅項開支(「研發加計扣除」)。

截至2022年及2023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	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務收益	2,936,269	10,550,583
非中國業務虧損	(2,643,979)	(2,666,588)
所得稅費用前利潤總額	292,290	7,883,995
中國業務的所得稅費用		
當期所得稅費用	1,275,779	2,243,600
遞延稅項(收益)/費用	237,615	(273,191)
中國業務的所得稅費用	1,513,394	1,970,409
非中國業務的所得稅費用	176,180	23,982
所得稅費用總額	1,689,574	1,994,391

截至2022年及2023年12月31日止年度,本集團的非中國業務虧損乃由於(i)股份支付薪酬費用分別為人民幣2,425.2百萬元及人民幣3,215.5百萬元,及(ii)理財產品投資收益分別為人民幣192.4百萬元及人民幣452.5百萬元。

18. 稅項 (續)

截至2022年及2023年12月31日止年度適用於本集團業務的所得稅費用(收益)，與就稅前收益採用中國法定所得稅稅率25%計算的金額不同，原因如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
法定所得稅稅率	25.0%	25.0%
優惠待遇的稅收影響	(39.5)%	(3.7)%
免稅實體的稅收影響	253.4%	8.4%
對不同稅務司法權區稅率的影響	33.0%	0.3%
永久性差異的稅收影響	151.9%	(4.1)%
研發抵扣及其他的稅收影響	(58.0)%	(2.0)%
估值準備變動	212.2%	1.4%
實際稅率	578.0%	25.3%

截至2022年及2023年12月31日止年度實際稅率變動乃由於免稅非中國業務產生的虧損、長期股本投資減值產生永久性差額的稅務影響、及計提的估值準備增加以抵銷遞延稅項資產(原因是遞延稅項資產金額將很有可能不會變現)。

18. 稅項 (續)

下表載列與中國業務相關的免稅期的影響：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計，每股數據除外)	
免稅期影響	115,521	294,698
每股基本淨利潤影響	0.03	0.08
每股稀釋淨利潤影響	0.03	0.08
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	3,521,380
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	3,611,653

遞延稅項資產及負債

截至2022年及2023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	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
遞延稅項資產		
結轉營業虧損淨額	2,788,131	3,144,161
資產減值	688,855	779,493
遞延租賃成本	48,290	17,642
未實現利潤	184,837	154,012
預提費用	417,462	371,329
其他	81,420	75,825
減：估值準備	(3,310,975)	(3,385,876)
遞延稅項資產，扣除估值準備	898,020	1,156,586
遞延稅項負債		
若干投資的公允價值變動	(45,559)	(18,544)
無形資產	(343,200)	(299,025)
遞延收入	(3,489)	(4,666)
遞延稅項負債總額	(392,248)	(322,235)

18. 稅項 (續)

遞延稅項資產及負債 (續)

截至2022年及2023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	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
於年初的結餘	(2,892,268)	(3,310,975)
因應用優惠稅率而重新計量	-	(17,011)
增加	(1,029,453)	(794,643)
撥回	575,365	687,180
核銷	35,381	49,573
於年末的結餘	(3,310,975)	(3,385,876)

當本集團認為遞延稅項資產在未來極有可能不會被動用時，將對遞延稅項資產計提估值準備。本集團考慮正面及負面證據，以確定是否部分或所有遞延稅項資產都很可能變現。評估過程需考慮性質、近期虧損的頻率及嚴重程度、未來盈利能力預測等其他事項。該等假設涉及重要判斷，其中對未來應納稅所得額的預測結果應與本集團用於管理相關業務所作出的計劃及估計保持一致。在計算遞延稅項資產時，將應用法定所得稅稅率25%或適用優惠所得稅稅率。

截至2022年及2023年12月31日，本集團結轉營業虧損淨額分別約人民幣11,545.8百萬元及人民幣12,633.6百萬元，該等虧損來自本集團於中國成立的若干附屬公司、可變利益實體及可變利益實體的附屬公司。截至2022年及2023年12月31日，結轉營業虧損淨額產生的遞延稅項資產分別為人民幣2,788.1百萬元及人民幣3,144.2百萬元，其中，由於遞延稅資產金額被視為很可能無法變現，遞延稅項資產人民幣2,702.6百萬元及人民幣2,848.8百萬元分別由估值準備抵銷。考慮到相關實體未來的應納稅所得額，截至2022年及2023年12月31日，結轉營業虧損淨額分別產生的餘下遞延稅項資產(扣除估值準備)人民幣85.5百萬元及人民幣295.3百萬元預期於到期前使用。截至2023年12月31日，結轉營業虧損淨額人民幣12,633.6百萬元將分別於截至2024年至2028年12月31日止年度到期(如未使用)。

18. 稅項(續)

遞延稅項資產及負債(續)

本集團擬無限期地將於中國的可變利益實體及可變利益實體的附屬公司的所有未分配利潤進行再投資，且並無計劃讓任何中國附屬公司向中國境外分派任何股息；因此，於可預見的未來，預期不會產生預扣稅。因此，截至2022年及2023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2023年12月31日本集團的若干中國附屬公司已產生累計利潤，彼等於過往並未派付任何股息且目前亦無計劃向中國境外派付任何股息。該等中國附屬公司計劃將其利潤再投資於中國業務。

本集團不擬讓其任何中國附屬公司或可變利益實體向其直接海外母公司分派該等附屬公司或可變利益實體的任何未分配利潤，而擬將該等利潤由該等附屬公司及可變利益實體永久性再投資於其中國業務。截至2023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31,917百萬元，而未確認稅項負債為人民幣3,192百萬元。

未分派股息的預扣稅

新企業所得稅法亦規定，根據境外國家或地區的法律成立，但「實際管理機構」位於中國的企業，將就中國稅務目的被視為居民企業，因此須就全球收入按25%的稅率繳納中國所得稅。企業所得稅法實施條例僅將「實際管理機構」的位置定義為「對非中國公司的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構所在地」。根據相關事實及情況的審查，本集團認為其在中國境外的業務不大可能就中國稅務目的被視為居民企業。

如可變利益實體的中國境外直接控股公司被視為在中國境內並無設立機構、場所的非居民企業，或收取的股息與該直接控股公司在中國境內設立的機構、場所無關，新企業所得稅法亦就可變利益實體向直接有關控股公司分派的股息徵收10%的預扣所得稅，除非該直接控股公司註冊成立所在的司法權區已與中國簽訂稅收協定，規定了不同的預扣安排。根據於2006年8月《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國可變利益實體向其香港直接控股公司支付的股息將按不超過5%的稅率繳納預扣稅(如外國投資者直接擁有該可變利益實體至少25%的股份)。本集團並無就其在中國的外商投資企業的留存收益錄得任何股息預扣稅，原因是本集團擬將中國的所有利潤再投資於進一步擴大在中國業務，且可變利益實體無意就留存收益向其直接境外控股公司宣派股息。

19. 股份支付薪酬

就本集團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	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
計入：		
營業成本	356,844	502,523
銷售和市場費用	121,396	180,465
一般及行政費用	1,659,755	2,345,895
研發費用	287,254	186,666
總計	2,425,249	3,215,549
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	970,551	771,151
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	361,071	813,294
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	1,093,627	1,631,104
總計	2,425,249	3,215,549

並無就股份支付薪酬費用於合併綜合收益(虧損)表確認所得稅收益，及於截至2022年及2023年12月31日止年度，本集團並無將股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬

2018年購股權計劃

於2018年8月20日，本集團採納「首次公開發售前購股權計劃」(「2018年購股權計劃」)，此計劃為權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在向為本集團做出貢獻或將做出貢獻的本集團僱員、董事及顧問提供獎勵及回報。於2018年12月28日，根據2018年購股權計劃可能發行的股份最高數目應為350,225,435股本集團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。

根據2018年購股權計劃，授予本集團僱員的購股權僅在本集團首次公開發售發生後可行使。

19. 股份支付薪酬（續）

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬（續）

2018年購股權計劃（續）

下表概述本公司根據2018年購股權計劃轉換為本公司普通股數目的購股權活動：

	尚未行使 購股權的數目	加權平均 行使價 美元	加權平均 剩餘合約期限 按年計	內在總值 千美元
截至2021年12月31日尚未行使	92,732,684	0.00002	8.11	621,926
已授出	4,073,400	0.00002		
已行使	(24,383,373)	0.00002		
已沒收或註銷或失效	(12,600,293)	0.00002		
截至2022年12月31日尚未行使	59,822,418	0.00002	7.30	278,373
截至2022年12月31日尚未行使	59,822,418	0.00002	7.30	278,373
已行使	(17,029,713)	0.00002		
已沒收或註銷	(2,443,122)	0.00002		
截至2023年12月31日尚未行使	40,349,583	0.00002	6.39	218,022
截至2022年12月31日已歸屬及可行使	8,393,147	0.00002	6.56	39,056
截至2023年12月31日已歸屬及可行使	7,610,018	0.00002	5.81	41,119

於截至2022年12月31日止年度，根據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為5.8美元，使用二項式期權定價模型計算。於截至2023年12月31日止年度，概無根據2018年購股權計劃授出購股權。

截至2022年及2023年12月31日止年度，已行使購股權的內在總值分別為129百萬美元及93百萬美元。

截至2022年及2023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970.6百萬元及人民幣771.2百萬元。

19. 股份支付薪酬(續)

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

2018年購股權計劃(續)

截至2022年12月31日止年度，根據2018年購股權計劃下本公司股份獎勵授出的每股購股權的公允價值於各自授予日期使用二項式期權定價模型並基於下表中的假設(或其範圍)進行估算：

	截至 12月31日止年度 2022年
行使價(美元)	0.00002美元
普通股公允價值(美元)	3.72 ~ 6.31
預期波幅	48.8% ~ 52.6%
預期期限(按年計)	10
預期股息收益率	0%
無風險利率	2.3% ~ 4.2%

無風險利率根據美國主權債券於購股權估值日的收益率曲線估算。授予日期以及每個購股權估值日的預期波幅採用年化的可比公司每日股價回報率的標準偏差估算，其時間跨度接近購股權期限的預期到期日。本集團預計在可預見的未來不會派付任何股息。預期期限為購股權的合約期限。

截至2023年12月31日，與授予本集團僱員購股權相關的未確認薪酬費用人民幣716.0百萬元預期將於1.4年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬

2020年股份激勵計劃

於2020年7月，本集團採納2020年全球股份激勵計劃(「2020年股份激勵計劃」)，據此，根據2020年股份激勵計劃下所有獎勵(「獎勵池」)本集團初始可供發行股份的最高數目將為80,000,000股，加本集團於本計劃10年期內(自2021年1月1日開始的財政年度起計)各財政年度首日的年度增加額，金額等於以下的較小值：(i)緊接上一財政年度最後一日已發行及流通在外股份總數的1.0%，及(ii)董事會可能釐定的該股份數目。若發生任何股份分紅、細分、重新分類、資本重組、拆分、反向拆分、合併、綜合或類似交易，則獎勵池的規模應予以公平調整。

19. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬(續)

2020年股份激勵計劃(續)

於2022年4月，本集團採納經修訂2020年全球股份激勵計劃(「經修訂2020年股份激勵計劃」)，據此，上市後，根據經修訂2020年計劃下所有獎勵可供發行每股面值0.00002美元的A類普通股的最高總數為253,246,913股。

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2023年12月31日止年度，本集團僱員已獲授46,425,615個受限制股份單位，該等受限制股份單位一般計劃於1至5年的連續服務期內歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃本集團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2021年12月31日尚未行使	2,442,123	11.72
已授出	44,012,712	5.90
已歸屬	(576,720)	7.89
已沒收	(4,375,617)	7.05
截至2022年12月31日尚未行使	41,502,498	6.08
截至2022年12月31日尚未行使	41,502,498	6.08
已授出	46,425,615	6.03
已歸屬	(5,963,517)	5.90
已沒收或註銷	(2,002,524)	6.21
截至2023年12月31日尚未行使	79,962,072	6.07

截至2022年及2023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361.1百萬元及人民幣813.3百萬元。

截至2023年12月31日，與授予本集團僱員受限制股份單位相關的未確認薪酬費用人民幣2,294.5百萬元預期將於2.8年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2022年及2023年12月31日止年度，受限制股份單位歸屬的股份公允價值總額為人民幣29.6百萬元及人民幣231.1百萬元。

19. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬

2022年股份激勵計劃

於2022年5月，本集團採納2022年全球股份激勵計劃(「2022年股份激勵計劃」)，據此，根據2022年股份激勵計劃下所有獎勵(「獎勵池」)本集團可供發行股份的最高數目將為125,692,439股。

根據2022年股份激勵計劃，於2022年5月5日，本集團主席兼首席執行官彭永東先生及本集團執行董事單一剛先生分別獲授71,824,250股及53,868,189股受限制A類普通股。該等受限制股份不可轉讓，亦不得出售、質押或以其他方式處置，且無權收取已付股息。有關限制將以每年取消部分限制的方式於2022年5月5日起五年內全部取消，惟須經董事會薪酬委員會決議批准。受限制股份通過兩份協議授出，根據各份受限制股份協議，歸屬時間表如下：

- 對受限制股份轉讓及分配股息權限制的50%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二週年取消；
- 對受限制股份轉讓及分配股息權限制的三分之一分別於規定的歸屬開始日期的第三、第四及第五週年取消。

於2023年5月，對授予彭永東先生及單一剛先生的受限制股份轉讓及分配股息權限制的50%於歸屬時經董事會薪酬委員會批准取消。

薪酬委員會於2023年9月與彭永東先生及單一剛先生討論後，議決廢除之前的解除若干部分受限制股份的限制的決議案。有關部分受限制股份將繼續受到限制。

截至2022年及2023年12月31日止年度，人民幣809.4百萬元及人民幣1,225.9百萬元已分別按受限制股份原歸屬計劃確認。截至2023年12月31日止年度，概無與該等股份再次受限制相關的額外薪酬費用。

19. 股份支付薪酬(續)
(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬(續)
聖都家裝收購事項

根據本集團、聖都家裝及聖都家裝原有股東簽訂的經修訂收購協議，於2022年4月20日，本集團向聖都家裝原有股東發行44,315,854股受限制A類普通股以收購聖都家裝51%的股權。有關受限制股份在限制期內不得轉讓、銷售、質押或以其他方式處置。對受限制股份的30%、30%及40%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二及第三週年取消限制。

下表概述根據2022年股份激勵計劃及聖都家裝收購事項本集團受限制股份的活動：

	流通在外 受限制股份數目	加權平均 授予日期 公允價值 美元
截至2021年12月31日流通在外	—	—
已授出	170,008,293	4.38
截至2022年12月31日流通在外	170,008,293	4.38
截至2022年12月31日流通在外	170,008,293	4.38
已歸屬*	(13,292,404)	4.29
截至2023年12月31日流通在外	156,715,889	4.39

* 授予彭永東先生及單一剛先生的16,416,972股及12,312,729股受限制股份於2023年歸屬及再次受限制，按淨額基準呈列。

截至2022年及2023年12月31日止年度，就限制性股份確認的股份支付薪酬費用總額分別為人民幣1,093.6百萬元及人民幣1,631.1百萬元。

截至2023年12月31日，與授予本集團僱員受限制股份相關的未確認薪酬費用人民幣2,132.2百萬元預期將於2.5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。

截至2022年及2023年12月31日止年度，就限制性股份歸屬的股份公允價值總額分別為零及人民幣364.9百萬元。

20. 普通股

股份

於2020年8月，本公司於紐約證券交易所（「紐交所」）完成其首次公開發售。扣除79.2百萬美元的包銷佣金等相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,358.8百萬美元。

於2020年11月，本公司於紐交所完成隨後公開發售。扣除38.5百萬美元的包銷佣金及相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,322.6百萬美元。

於2021年11月8日，本公司召開特別股東大會。組織章程大綱及細則獲修訂，其中B類普通股應僅由創始人和彭永東先生及單一剛先生（「聯合創始人」）、及直系親屬、為聯合創始人及／或任何直系親屬的利益持有的任何信託、以及由聯合創始人及／或任何直系親屬最終控制的任何法團、合夥企業或任何其他實體（統稱「聯合創始人聯屬方」）持有。而股東批准由Ever Orient International Limited持有、本公司主席兼首席執行官彭永東先生實益擁有的110,116,275股A類普通股及由Clover Rich Limited持有、本公司執行董事單一剛先生實益擁有的47,777,775股A類普通股按1:1的基準重新指派並重新分類為B類普通股。有關B類普通股在所有方面與本公司法定股本中所有其他現有B類普通股享有同等權益，且該等重新指派股份隨附的權利、優先權、特權及限制應相應變更（「股份重新指派」）。緊接上述決議案生效前，Propitious Global Holdings Limited將其157,894,050股B類普通股按1:1的基準轉換為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制，其受益人為於2021年5月逝世的左暉先生的直系親屬。

於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團同意向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股作為收購聖都家裝的部分對價。受限制股份於2022年4月20日發行，限制期為三年。截至2023年12月31日，對13,292,404股股份的限制被取消。

20. 普通股(續)

股份(續)

於2022年5月5日，本集團根據本公司的2022年全球股份激勵計劃向彭永東先生及單一剛先生發行71,824,250股及53,868,189股受限制A類普通股。有關限制將以每年取消部分限制的方式於自2022年5月5日起五年內全部取消，惟須經董事會薪酬委員會決議批准。截至2023年12月31日，並無對股份的限制被取消。

於2022年5月11日，Propitious Global Holdings Limited將其727,407,230股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制。

於2022年8月12日，股東於股東週年大會上批准修訂組織章程大綱及細則，據此，本公司法定股本500,000美元分為25,000,000,000股股份，包括(i) 24,114,698,720股每股面值0.00002美元的A類普通股及(ii) 885,301,280股每股面值0.00002美元的B類普通股。

於2022年12月8日，Ever Orient International Limited及Clover Rich Limited分別將1,023,202股及443,952股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。

於2023年2月17日，Ever Orient International Limited及Clover Rich Limited分別將212,479股及92,191股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。

於2023年6月29日，Ever Orient International Limited及Clover Rich Limited分別將1,144,392股及496,534股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。

於2023年8月28日，Ever Orient International Limited及Clover Rich Limited分別將1,165,668股及505,766股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。

於2023年11月28日，Ever Orient International Limited及Clover Rich Limited分別將1,014,947股及440,370股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。

截至2023年12月31日，本公司因提前行使購股權向本公司控制的僱員信託發行60,852,775股A類普通股，其中49,319,159股股份已由僱員行使。

20. 普通股(續)

股份(續)

截至2022年及2023年12月31日止年度，本公司向存託銀行發行31,999,998股及88,800,000股A類普通股，用於未來行使僱員的購股權，其中55,711,134股股份已由僱員於截至2023年12月31日行使。

除換股權及投票權外，A類普通股及B類普通股持有人擁有相同權利。B類普通股應僅由彭永東先生及單一剛先生(各為一名「聯合創始人」)或由聯合創始人全資擁有及全資控制的董事控股工具(定義見現時生效的組織章程大綱及細則)持有。B類普通股可在任何時候由其持有人轉換為相同數量的A類普通股，而A類普通股在任何情況下均不得轉換為B類普通股。在遵守香港上市規則或其他適用法律法規的情況下，每股B類普通股須在發生以下任何情況時自動轉換為一股A類普通股：(i)該B類普通股持有人身故、不再擔任董事或為由聯合創始人全資所有或完全控制的董事控股工具，或被香港聯交所認為無能力履行董事職責或不再符合香港上市規則所載的關於董事的規定；(ii)該B類普通股的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或該B類普通股所附投票權的管控轉讓予另一人，但不包括：(a)授予在該等股份上創設的留置權、質押、押記或其他產權負擔，若不導致該等股份的所有權或實益擁有權或其所附帶投票權被轉讓，直至該等股份因該等留置權、質押、押記或其他產權負擔被強制執行而被轉讓和(b)聯合創始人將該等股份所有權轉讓給其全資所有並完全控制的董事控股工具，或聯合創始人全資所有並完全控制的董事控股工具將該等股份所有權轉讓給控股及控制該工具的該聯合創始人或該聯合創始人全資所有並完全控制的另一董事控股工具；及(iii)持有該等B類普通股的董事控股工具不再符合以下原則：受益人所持的不同投票權股份，在股份的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或股份所附投票權的管控轉讓予另一人後，該等股份所附帶的不同投票權即必須終止。倘B類普通股持有人向聯合創始人或聯合創始人聯屬方以外的任何人士出售、轉移、轉讓或處置任何B類普通股，或倘任何B類普通股的最終實益所有權的控制權變更為聯合創始人或聯合創始人聯屬方以外的任何人士，該B類普通股應自動並立即轉換為一股A類普通股。就所有在本公司任何股東大會上提交股東表決的事項，A類普通股及B類普通股的持有人應始終作為同一類別進行表決。就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股A類普通股有一票投票權。而就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股B類普通股有十票投票權。

20. 普通股(續)

股份回購計劃

於2022年5月，本公司董事會授權一項股份回購計劃，據此本公司可以在12個月內在公開市場上以現行市場價格通過私人磋商交易、大宗交易和／或通過其他法律允許的方式回購最多10億美元的美國存託股份及／或A類普通股，具體取決於市場情況和適用的規則和法規，且須獲股東一般授權。於2022年8月12日，於股東週年大會上自股東取得一般授權。於2022年12月31日及截至該日止年度，本公司在公開市場上以現行市場價格回購41,707,914股A類普通股，分類為庫存股份。就回購支付的總對價為187.3百萬美元(人民幣1,319.8百萬元)。於2022年12月8日，本公司註銷35,246,628股每股面值0.00002美元的A類普通股，該等股份於2022年9月至10月期間回購。

於2023年6月15日，股東週年大會已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份，可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年8月31日，董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由10億美元的A類普通股及／或美國存託股份上升至20億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2024年8月31日止。

截至2023年12月31日止年度，本公司在公開市場上以現行市場價格回購141,064,215股A類普通股，就回購支付的總對價為723.2百萬美元(人民幣5,150.6百萬元)。截至2023年12月31日止年度，本公司註銷123,459,369股每股面值0.00002美元的A類普通股，該等股份乃根據股份回購計劃回購。

截至2023年12月31日，已根據回購計劃購回182,772,129股A類普通股，總對價約910.5百萬美元(人民幣6,470.6百萬元)。

合併財務報表附註

21. 公允價值計量

下表載列截至2022年及2023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：

	2022年 12月31日 人民幣	報告日期使用的公允價值計量		
		相同資產在 活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
(以千計)				
資產				
<u>披露公允價值</u>				
短期投資				
短期定期存款	3,911,410	—	3,911,410	—
持有至到期債務投資	3,571,060	—	3,571,060	—
長期投資				
長期定期存款	11,064,516	—	11,064,516	—
持有至到期債務投資	138,485	—	138,485	—
<u>經常性計量公允價值</u>				
短期投資				
不易釐定公允價值之按公允價值計量的權益投資				
上市股本證券	70,415	70,415	—	—
理財產品	26,491,683	—	23,492,290	2,999,393
可供出售債務投資	1,380,668	—	1,380,668	—
長期投資				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資(i)				
	91,005	—	—	—
不易釐定公允價值之按公允價值計量的權益投資				
	37,134	37,134	—	—
按公允價值入賬的投資	1,026,555	—	900,500	126,055
可供出售債務投資	5,126,289	—	5,126,289	—
總計	52,909,220	107,549	49,585,218	3,125,448

21. 公允價值計量(續)

	報告日期使用的公允價值計量			
	2023年 12月31日 人民幣	相同資產在 活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
	(以千計)			
資產				
<u>披露公允價值</u>				
短期投資				
短期定期存款	7,690,166	-	7,690,166	-
持有至到期債務投資	144,133	-	144,133	-
長期投資	-	-	-	-
長期定期存款	15,352,785	-	15,352,785	-
持有至到期債務投資	1,701,240	-	1,701,240	-
<u>經常性計量公允價值</u>				
短期投資				
理財產品	26,415,902	-	24,000,694	2,415,208
長期投資				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定 公允價值之權益投資(i)	86,240	-	-	-
不易釐定公允價值之按公允價值 計量的權益投資	32,745	32,745	-	-
按公允價值入賬的投資	627,367	-	512,200	115,167
可供出售債務投資	5,262,159	-	5,262,159	-
總計	57,312,737	32,745	54,663,377	2,530,375

- (i) 投資乃使用資產淨值(作為實務簡化法)以公允價值計量。該等投資未按公允價值層級進行分類。本表所列公允價值金額旨在使公允價值層級與合併資產負債表中所列金額進行對賬。

合併財務報表附註

21. 公允價值計量(續)

下表概述與短期理財產品公允價值相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
於2021年12月31日的結餘(第3層級)	2,289,646
轉撥自長期投資	3,317,493
公允價值變動(i)	(1,077)
匯兌調整	197,924
出售	(2,804,593)
於2022年12月31日的結餘(第3層級)	2,999,393
公允價值變動(i)	136,907
匯兌調整	48,354
出售	(769,446)
於2023年12月31日的結餘(第3層級)	2,415,208

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

下表概述與按公允價值入賬的長期投資相關的活動：

	金額 人民幣 (以千計)
於2021年12月31日的結餘(第3層級)	3,583,898
公允價值變動(i)	(283,214)
已收股息	(412)
作出投資	46,972
匯兌調整	132,304
出售	(36,000)
轉撥至短期投資	(3,317,493)
於2022年12月31日的結餘(第3層級)	126,055
公允價值變動(i)	4,007
出售	(14,895)
於2023年12月31日的結餘(第3層級)	115,167

(i) 於合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」。

21. 公允價值計量 (續)

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。

僅當已確認減值支出時，本集團非經常性按公允價值計量權益法投資。

對於公允價值不易釐定且並非按權益法入賬的權益投資，本集團的計量方法為，成本減去減值(如有)再加上或減去因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而導致的調整。如選擇該替代計量法，則若同一發行人的相同或類似投資的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。實施指引指出，實體應作出「合理努力」以識別已知或可合理獲知的價格變動。

截至**2022年**及**2023年12月31日**，若干投資乃通過考慮包括但不限於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等因素來進行減值評估。該等投資乃使用不可觀察輸入數據(第**3層級**)計量且自彼等各自的賬面值撇減至公允價值，減值支出於截至該日止年度產生並於合併綜合收益(虧損)表中確認。

非金融資產。

本集團的非金融資產(例如無形資產、商譽以及物業、廠房及設備)僅當釐定為減值時方會按公允價值計量。

當任何事件或情況出現變化而表明有關資產的賬面值可能不可收回時，本集團將對長期資產及若干可識別無形資產(商譽除外)進行減值。釐定可收回性乃基於對來自資產使用及其最終處置之未折現未來現金流量的估計作出。該等資產的減值損失根據使用現金流折現法的減值測試予以確認。截至**2022年**及**2023年12月31日**止年度，根據管理層的評估，就無形資產及長期資產確認的減值分別為人民幣**6.3**百萬元及零。

本集團設有政策，於每年**12月31日**及年度測試之間(當出現觸發事件時)，在報告單位層面進行商譽減值測試。當在報告單位層面進行量化減值測試時，本集團考慮諸多因素，包括但不限於預期未來現金流量、增長率、折現率及業內公開買賣公司的可比倍數。截至**2022年**及**2023年12月31日**止年度，根據管理層的評估，就商譽確認的減值分別為人民幣**141.8**百萬元及人民幣**93.4**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。

22. 分部資料

(a) 分部闡述

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

重組前，本集團有一個可呈報分部。在重組的同時，鑒於新房業務以及新興業務及其他顯著增長，本集團自2019年起改變其內部組織架構，將業務分為三個分部，即存量房業務、新房業務以及新興業務及其他。於2020年第一季度末，本集團進一步更新提供予主要經營決策者的財務指標。

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

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

22. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

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

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

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

合併財務報表附註

22. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

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

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
淨收入：		
存量房業務	24,123,703	27,954,135
新房業務	28,650,374	30,575,778
家裝家居	5,046,627	10,850,497
新興業務及其他	2,848,075	8,396,522
總計	60,668,779	77,776,932
材料成本、房屋租賃成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(14,510,838)	(14,762,910)
新房業務	(21,886,020)	(22,455,253)
家裝家居	(3,562,068)	(7,705,325)
新興業務及其他	(1,956,468)	(6,380,385)
總計	(41,915,394)	(51,303,873)
貢獻：		
存量房業務	9,612,865	13,191,225
新房業務	6,764,354	8,120,525
家裝家居	1,484,559	3,145,172
新興業務及其他	891,607	2,016,137
總計	18,753,385	26,473,059

22. 分部資料(續)

(b) 分部數據(續)

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。

23. 每股淨收益(虧損)

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

下表載列於所示年度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	
	2022年	2023年
	(人民幣千元，股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	(1,386,074)	5,883,224
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)	5,883,224
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	3,521,379,938
稀釋性購股權調整	－	9,338,346
稀釋性受限制股份調整	－	72,916,553
稀釋性受限制股份單位調整	－	8,018,183
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	3,569,179,079	3,611,653,020
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)：		
－ 基本	(0.39)	1.67
－ 稀釋	(0.39)	1.63

24. 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2022年及2023年12月31日止年度，除另有披露者外，本集團有以下重大關聯方交易。

關聯方	與本集團的關係
Ziroom Inc.及其附屬公司(「自如」)	一家管理或經營政策受本公司董事重大影響的集團
願景明德(北京)控股集團有限公司及其附屬公司(「願景明德」)	一家管理或經營政策受本公司董事重大影響的集團
IFM Investments Limited(「IFM」)	本集團的一家聯屬公司
聖都家裝	本集團的一家聯屬公司
上海馨禾灣實業發展有限公司(「馨禾灣」)	本集團的一家聯屬公司
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
騰訊	本集團的主要擁有人
索菲亞聖都家居(浙江)有限責任公司(「索菲亞聖都」)	本集團的一家聯屬公司

馨禾灣為本集團的一家聯屬公司。於2023年1月9日，本集團終止投資馨禾灣，馨禾灣之後不再為關聯方。

於2022年4月20日，本集團完成對聖都家裝的收購，聖都家裝成為本集團的合併附屬公司。索菲亞聖都自2022年4月20日起被視為本集團關聯方。本集團與索菲亞聖都於2022年4月20日至2023年12月31日期間進行的交易作為關聯方交易披露。

24. 關聯方交易 (續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
來自關聯方的收入		
向經紀公司提供的委託支持服務	441,471	606,062
向IFM提供的平台服務	65,258	91,825
向自如提供的線上營銷服務	90,262	74,961
向自如提供的經紀服務	34,197	51,118
向經紀公司提供的平台及加盟服務	13,011	27,184
向願景明德提供的經紀服務	5,183	6,901
向騰訊提供的技術服務	745	-
向聖都家裝提供的經紀服務及其他服務	8,700	-
其他	5,376	7,596
總計	664,203	865,647

向經紀公司提供的委託支持服務指本集團於存量房交易後收取的服務費。

平台服務指本集團就使用本集團ACN及SaaS系統所收取的費用。加盟服務指本集團就使用本集團德佑品牌所收取的費用。

線上營銷服務主要指向上述關聯方提供的技術支持、營銷及推廣服務，以推廣其自身的服務及產品。

合併財務報表附註

24. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

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。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	（以千計）	
關聯方提供的服務		
經紀公司的轉介服務	673,972	853,139
騰訊的線上營銷及技術服務	159,564	122,452
自如的服務	8,131	10,661
願景明德的租賃及房屋管理服務	27,379	21,882
IFM的轉介服務	5,590	6,339
其他	1,122	35,917
總計	875,758	1,050,390

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

線上營銷服務主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

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。

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。

24. 關聯方交易(續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
自關聯方採購家居用品		
自索菲亞聖都採購家居用品	1,595	144,119
總計	1,595	144,119

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
其他收入		
向馨禾灣提供的貸款的利息收入	4,301	-
向IFM提供的貸款的利息收入及債務結算費用	(753)	5,076
向其他人士提供的貸款的利息收入	2,406	1,911
總計	5,954	6,987

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
與關聯方的租約的經營租賃成本		
與願景明德的租約的經營租賃成本	18,092	12,133
與自如的租約的經營租賃成本	175	72
與經紀公司的租約的經營租賃成本	-	35
總計	18,267	12,240

合併財務報表附註

24. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	（以千計）	
關聯方的經營租賃收入		
索菲亞聖都的經營租賃收入	2,219	3,046
總計	2,219	3,046

(ii) 截至2022年及2023年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至12月31日	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	（以千計）	
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	345,212	350,047
IFM	7,400	3,128
願景明德	6,806	7,668
騰訊	2,258	2,542
經紀公司	19,551	20,713
其他	24,729	35,172
總計	405,956	419,270
應付關聯方款項		
騰訊	34,723	35,002
自如	33,530	35,282
IFM	27,091	31,299
願景明德	6,983	17,819
經紀公司	315,977	302,246
其他	7,381	8,702
總計	425,685	430,350

24. 關聯方交易(續)**(ii) (續)**

截至2023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。

	截至12月31日	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	20,000	15,000
向其他人士提供短期貸款(a)	15,846	13,030
向馨禾灣提供長期貸款的即期部分	14,617	-
向馨禾灣提供長期貸款	17,934	-
向IFM提供長期貸款	-	27,000
向其他人士提供長期貸款(a)	5,000	-
總計	73,397	55,030

(a) 貸款結餘包括本集團向本集團對其有重大影響力的實體提供的貸款。

截至2023年12月31日，所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。就上文所述向關聯方提供的貸款而言，本集團根據公平市場利率向關聯方收費，而貸款產生的現金流量於合併現金流量表內的投資活動呈列。

24. 關聯方交易 (續)

(ii) (續)

	截至12月31日	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
經營租賃		
願景明德的門店租賃	77,625	69,391
自如的行政辦公室租賃	72	–
經紀公司的行政辦公室租賃	–	48
經營租賃資產總額	77,697	69,439
經營租賃負債總額		
願景明德的經營租賃負債，流動	4,284	4,509
自如的經營租賃負債，流動	26	–
經紀公司的經營租賃負債，流動	–	41
願景明德的經營租賃負債，非流動	75,449	70,940
經紀公司的經營租賃負債，非流動	–	7
經營租賃負債總額	79,759	75,497

- (iii) 於2022年9月5日，本公司全資附屬公司貝殼找房(北京)科技有限公司與我們其中一名主要股東(即捐贈人)訂立一份捐贈協議(即捐贈協議)。根據捐贈協議，捐贈人同意於三年內免費捐贈人民幣30百萬元為本集團運營的花橋學堂設立獎學金(即花橋獎學金)。本集團同意僅按捐贈人的指示，代表其管理花橋獎學金。花橋獎學金僅用於資助花橋學堂優秀學生，彼等將用花橋獎學金支付應付花橋學堂的學費。花橋獎學金應獨立管理入賬，除非捐贈人指示，其不得用於任何其他用途，捐贈人負責監督捐贈資金的使用。截至2023年12月31日，捐贈人已向本集團指定銀行賬戶支付捐贈款累計人民幣20百萬元，其中人民幣10百萬元於截至2023年12月31日止年度支付。截至2023年12月31日，人民幣2.4百萬元的花橋獎學金未頒發。

25. 承諾及或有事項

(a) 承諾

	截至 2023 年 12月31日 人民幣 (以千計)
經營租賃承諾(i)	427,799
購買土地使用權(ii)	154,575
投資承諾(iii)	105,027
購買物業及設備	3,793
購買服務	1,818
總計	693,012

	金額 人民幣 (以千計)
2024年	373,394
2025年	115,740
2026年	90,821
2027年	50,309
此後	62,748
總計	693,012

- (i) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。
- (ii) 購買土地使用權承諾為聖都家裝於2023年購買土地使用權的未清償對價。
- (iii) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務。

(b) 或有事項

本集團不時牽涉在日常業務過程中產生的索賠及法律訴訟。根據目前可得資料，管理層認為，任何未決事項的最終結果，無論就個別或整體而言，均不太可能對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。然而，訴訟本身具有不確定性，而本集團對該等事項的觀點或會在未來發生改變。

26. 股息

本公司於截至**2022**年**12**月**31**日止年度並無宣派股息。

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

27. 法定儲備及受限資產淨值

根據在中國註冊成立實體適用的法律，本集團在中國的附屬公司須按稅後利潤提取不可分派盈餘公積。有關盈餘公積包括以下一項或多項：**(i)**一般盈餘公積，**(ii)**企業發展基金及**(iii)**僱員獎勵及福利基金。視乎若干累計限額，公司每年須按稅後利潤（每年底根據中國公認會計準則釐定）的**10%**提取一般盈餘公積，直至公積累計額達至公司註冊資本的**50%**時可不再提取，而其他公積金提取由各附屬公司酌情決定。有關盈餘公積僅用於企業發展以及僱員獎勵及福利等特定用途，不能作為現金股利分配。截至**2022**年及**2023**年**12**月**31**日止年度，本集團提取法定儲備分別為人民幣**176.9**百萬元及人民幣**150.3**百萬元。

此外，由於分配來自本集團中國附屬公司股本限制及該等實體的未保留累計虧損，截至**2023**年**12**月**31**日，分配本集團中國附屬公司資產淨值受限總金額為人民幣**212**億元。

本公司中國附屬公司向其位於中國境外的母公司轉讓現金受限於中國政府貨幣兌換管制。外幣供應短缺可能會暫時限制中國附屬公司及合併聯屬實體匯出足夠外幣以向本公司支付股息或其他款項或以其他方式償付其外幣計值債務的能力。

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

本公司根據美國證券交易委員會條例**S-X**規則**4-08(e)(3)**「財務報表一般附註」對合併附屬公司的受限資產淨值進行測試並認為本公司披露母公司財務報表乃為適用。

就僅向母公司呈列財務資料而言，本公司將其對附屬公司的投資按權益會計法入賬。該等投資在本公司獨立簡明資產負債表中呈列為「於附屬公司的投資」及「可變利益實體的資產淨值」，而附屬公司的利潤(虧損)呈列為「分佔附屬公司的利潤(虧損)」及「可變利益實體的利潤(虧損)」。根據美國公認會計準則擬備的財務報表中普遍載列的若干信息及腳注披露已作簡明、省略處理。

於**2018**年**12**月**28**日重組完成後，本公司成為本集團的母公司。以下披露資料呈列母公司截至**2022**年及**2023**年**12**月**31**日的財務狀況，截至**2022**年及**2023**年**12**月**31**日止年度的經營業績及截至**2022**年及**2023**年**12**月**31**日止年度的現金流量表。截至**2022**年及**2023**年**12**月**31**日，本公司並無重大資本及其他承諾、長期責任或擔保。

合併財務報表附註

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

母公司簡明資產負債表

	截至12月31日	
	2022年 人民幣	2023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	12,818	9,414
短期投資	7,372,995	537,847
應收附屬公司及可變利益實體款項	1,226,906	688,776
預付款項、應收款項及其他資產	13,927	2,003
非流動資產：		
於附屬公司的投資	56,064,739	67,805,473
可變利益實體資產淨值	3,716,231	3,061,116
長期投資淨額	516,873	-
資產總額	68,924,489	72,104,629
負債		
流動負債		
預提費用及其他流動負債	4,129	4,805
負債總額	4,129	4,805
股東權益		
普通股(面值0.00002美元：25,000,000,000股普通股已授權，包括24,114,698,720股A類普通股及885,301,280股B類普通股。截至2022年12月31日，3,601,547,279股A類普通股已發行，其中3,561,632,933股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2023年12月31日，3,571,960,220股A類普通股已發行，其中3,443,860,844股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2022年及2023年12月31日，分別有156,426,896股及151,354,549股B類普通股已發行及流通在外)	487	475
庫存股	(225,329)	(866,198)
資本公積	80,302,956	77,583,054
累計其他綜合收益(虧損)	(412,721)	244,302
累計虧絀	(10,745,033)	(4,861,809)
股東權益總額	68,920,360	72,099,824
負債及股東權益總額	68,924,489	72,104,629

(1) 不包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據我們的股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的A類普通股，以及已回購但未註銷的美國存託股份形式的A類普通股。

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

簡明綜合收益(虧損)表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
一般及行政費用	(140,148)	(45,781)
利息收入淨額	745	52,460
應佔附屬公司利潤(虧損)	(1,436,950)	5,618,262
可變利益實體利潤	97,036	194,884
投資公允價值變動計入收益淨額	4,770	45,235
匯兌虧損	(61,317)	(30,089)
其他收入淨額	149,790	48,253
所得稅費用前利潤(虧損)	(1,386,074)	5,883,224
所得稅費用	-	-
淨利潤(虧損)	(1,386,074)	5,883,224
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)	5,883,224
淨利潤(虧損)	(1,386,074)	5,883,224
其他綜合收益		
外幣折算調整	2,602,071	574,223
可供出售投資的未變現收益(虧損)·扣除重新分類	(375,069)	82,800
綜合收益總額	840,928	6,540,247
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益總額	840,928	6,540,247

合併財務報表附註

27. 法定儲備及受限資產淨值(續)

簡明現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
經營活動所得(所用)現金淨額	(58,875)	62,063
投資活動所得現金淨額	1,348,740	6,933,723
融資活動所用現金淨額	(1,319,793)	(6,576,333)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(12,489)	(422,857)
現金及現金等價物的減少淨額	(42,417)	(3,404)
年初現金及現金等價物	55,235	12,818
年末現金及現金等價物	12,818	9,414

28. 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	
	2022年	2023年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
袍金	—	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,374	11,626
績效獎金	30,510	24,717
股份支付薪酬費用(附註19)	811,809	1,229,135
退休金計劃供款	267	250
總計	850,960	1,265,728

截至2022年及2023年12月31日止年度，若干董事根據本公司的購股權計劃，就其對本集團的服務獲授購股權，有關進一步詳情載列於附註19。股份支付薪酬費用根據美國公認會計準則於規定的服務期限內使用直線法確認，於截至2022年及2023年12月31日止年度在合併綜合收益(虧損)表確認。詳情請參閱附註2.24重大會計政策。

28. 董事薪酬(續)

於截至2022年及2023年12月31日止年度支付予董事的薪酬如下：

截至2022年12月31日止年度

	薪金、津貼		績效獎金	股份支付	退休金	薪酬總額
	袍金	及實物福利		薪酬費用	計劃供款	
	人民幣	人民幣		(附註19) 人民幣	人民幣	
				(以千計)		
彭永東(附註(a))	-	1,830	10,170	462,539	58	474,597
單一剛(附註(b))	-	1,380	6,780	346,904	58	355,122
徐萬剛(附註(c))	-	1,350	6,780	-	93	8,223
徐濤(附註(d))	-	1,550	6,780	-	58	8,388
陳小紅(附註(e))	-	1,219	-	1,442	-	2,661
李朝暉(附註(f))	-	-	-	-	-	-
朱寒松(附註(g))	-	522	-	618	-	1,140
陳瑜(附註(h))	-	125	-	306	-	431
武軍(附註(i))	-	398	-	-	-	398
總計	-	8,374	30,510	811,809	267	850,960

截至2023年12月31日止年度

	薪金、津貼		績效獎金	股份支付	退休金	薪酬總額
	袍金	及實物福利		薪酬費用	計劃供款	
	人民幣	人民幣		(附註19) 人民幣	人民幣	
				(以千計)		
彭永東(附註(a))	-	1,875	10,593	700,526	63	713,057
單一剛(附註(b))	-	3,850	-	525,395	20	529,265
徐萬剛(附註(c))	-	1,800	7,062	-	104	8,966
徐濤(附註(d))	-	1,800	7,062	-	63	8,925
陳小紅(附註(e))	-	1,239	-	1,650	-	2,889
李朝暉(附註(f))	-	-	-	-	-	-
朱寒松(附註(g))	-	531	-	707	-	1,238
武軍(附註(i))	-	531	-	857	-	1,388
總計	-	11,626	24,717	1,229,135	250	1,265,728

合併財務報表附註

28. 董事薪酬(續)

- (a) 彭永東為本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官。彭永東先生自2018年12月起獲委任為執行董事，並自2021年5月起擔任董事會主席。
- (b) 單一剛為本公司聯合創始人兼執行董事並自2018年7月起獲委任為執行董事。
- (c) 徐萬剛為本公司董事會副主席、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，於2018年12月至2020年8月擔任董事，亦自2023年7月起擔任董事會副主席。
- (d) 徐濤為本公司執行董事兼首席財務官。徐濤先生自2021年8月起獲委任為執行董事，亦於2018年12月至2020年8月擔任董事，亦自2016年11月起擔任本公司首席財務官。
- (e) 陳小紅自2020年8月起擔任獨立董事，並於2022年5月調任獨立非執行董事。
- (f) 李朝暉自2018年12月起擔任董事，並於2022年5月調任非執行董事。
- (g) 朱寒松自2021年8月起擔任本公司獨立董事，並於2022年5月調任獨立非執行董事。
- (h) 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。
- (i) 武軍自2022年3月起擔任本公司獨立董事，並於2022年5月調任獨立非執行董事。

29. 五名最高薪酬僱員

截至2022年及2023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	
	2022年	2023年
董事	2	2
非董事	3	3
總計	5	5

29. 五名最高薪酬僱員 (續)

截至2022年及2023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	
	2022年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
薪金、津貼及實物福利	4,914	4,423
績效獎金	6,750	14,072
股份支付薪酬費用	334,025	407,508
退休金計劃供款	167	230
總計	345,856	426,233

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	
	2022年	2023年
22,000,001港元至22,500,000港元	—	—
52,500,001港元至53,000,000港元	—	—
53,500,001港元至70,000,000港元	—	1
70,500,001港元至71,000,000港元	—	—
71,000,001港元至75,000,000港元	1	—
81,500,001港元至82,000,000港元	—	—
82,000,001港元至85,000,000港元	—	1
94,000,001港元至94,500,000港元	1	—
141,000,001港元至141,500,000港元	—	—
217,500,001港元至218,000,000港元	1	—
300,000,001港元至350,000,000港元	—	1
總計	3	3

於截至2022年及2023年12月31日止年度，非董事人士根據本公司購股權計劃就其對本集團的服務獲授購股權，其中進一步詳情載列於附註19。股份支付薪酬費用已於截至2022年及2023年12月31日止年度在合併綜合收益(虧損)表確認。

截至2022年及2023年12月31日止年度，本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，作為邀請彼等加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償。

30. 期後事項

於2024年1月1日至2024年4月26日期間，本公司在紐交所回購完成了總計23,429,242股美國存託股份（代表70,287,726股A類普通股），總對價約為323.7百萬美元。於2024年1月1日至2024年4月26日期間，本公司於2023年11月、2023年12月及2024年1月回購的合共15,345,247股美國存託股份（代表46,035,741股A類普通股）已被註銷。在股份註銷的同時，合共1,859,585股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，其中彭永東先生透過其完全控制的Ever Orient International Limited轉換1,296,886股B類普通股，而單一剛先生透過其（作為設立人）成立的全權信託De Chang Trust轉換562,699股B類普通股。

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

本公司於2023年10月購買了為期40年的土地使用權，總對價為人民幣309百萬元。總對價的50%（即人民幣154.6百萬元）已於2023年支付，其餘50%已於2024年1月16日支付。

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

合併財務報表乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告會計準則（「國際財務報告準則」）在若干方面有所區別。本集團根據美國公認會計準則及國際財務報告準則擬備的合併財務報表的重大差異影響如下：

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 人民幣
	國際財務報告準則調整							
	根據美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用 損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份 支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
	(以千計)							
收入								
新興業務及其他	2,848,075			(354,010)				2,494,065
成本								
營業成本	(46,888,032)	-	1,227	481,314	(83,058)	-	-	(46,488,549)
銷售和市場費用	(4,573,382)	-	-	18,925	(26,392)	-	-	(4,580,849)
一般及行政費用	(7,346,665)	-	-	33,894	(614,556)	24,810	-	(7,902,517)
研發費用	(2,545,549)	-	-	-	114,642	-	-	(2,430,907)
利息收入淨額	743,484	-	-	(257,677)	-	-	-	485,807
投資公允價值變動淨額	(512,225)	-	-	-	-	-	(31,930)	(544,155)
採用替代計量法入賬的權益								
投資的減值損失	(591,876)	-	-	-	-	-	40,595	(551,281)
其他收入淨額	1,568,587	-	-	249,170	-	-	(1,516)	1,816,241
所得稅費用前利潤（虧損）	292,290	-	1,227	171,616	(609,364)	24,810	7,149	(112,272)
所得稅費用	(1,689,574)	-	(320)	(23,538)	-	-	-	(1,713,432)
淨虧損	(1,397,284)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,825,704)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨虧損	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股								
股東的淨虧損	(1,386,074)	-	907	148,078	(609,364)	24,810	7,149	(1,814,494)

合併財務報表附註

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

合併綜合收益 (虧損) 表數據 (續)

	截至2023年12月31日止年度							根據國際財務報告準則申報的金額 人民幣
	國際財務報告準則調整							
	根據美國公認會計準則申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開發售相關的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	根據國際財務報告準則申報的金額 人民幣
	(以千計)							
收入								
新興業務及其他	8,396,522	-	-	(1,306,680)	-	-	-	7,089,842
成本								
營業成本	(56,058,918)	-	(7,369)	1,151,705	(128,751)	-	-	(55,043,333)
銷售和市場費用	(6,654,178)	-	-	36,966	(56,731)	-	-	(6,673,943)
一般及行政費用	(8,236,569)	-	-	27,484	(74,420)	-	-	(8,283,505)
研發費用	(1,936,780)	-	-	-	10,460	-	-	(1,926,320)
利息收入淨額	1,263,332	-	-	(185,382)	-	-	-	1,077,950
投資公允價值變動淨額	78,320	-	-	-	-	-	7,484	85,804
採用替代計量法入賬的權益								
投資的減值損失	(28,800)	-	-	-	-	-	13,822	(14,978)
其他收入淨額	1,869,300	-	-	218,694	-	-	(7,352)	2,080,642
所得稅費用前利潤	7,883,995	-	(7,369)	(57,213)	(249,442)	-	13,954	7,583,925
所得稅費用	(1,994,391)	-	1,843	20,036	-	-	-	(1,972,512)
淨利潤	5,889,604	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,611,413
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	5,883,224	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,605,033
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	5,883,224	-	(5,526)	(37,177)	(249,442)	-	13,954	5,605,033

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

合併資產負債表數據

	截至2022年12月31日								
	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	
	根據美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	信用			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
		優先股 (附註(i)) 人民幣	損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣		按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣			
								(以千計)	
短期貸款(扣除信用損失準備)	667,224	-	-	-	-	-	-	667,224	
租賃應收款項	-	-	-	1,019,392	-	-	-	1,019,392	
使用權資產	11,284,070	-	-	(1,033,118)	-	-	-	10,250,952	
長期投資淨額	17,925,653	-	-	-	-	-	7,149	17,932,802	
其他非流動資產	1,032,251	-	(8,245)	8,037	-	-	-	1,032,043	
資產總額	109,347,347	-	(8,245)	(5,689)	-	-	7,149	109,340,562	
預提費用及其他流動負債	4,118,068	-	(32,979)	-	-	-	-	4,085,089	
負債總額	40,292,909	-	(32,979)	-	-	-	-	40,259,930	
資本公積	80,302,956	29,811,702	-	-	1,103,789	45,338	-	111,263,785	
累計其他綜合虧損	(412,721)	241,343	-	-	-	-	-	(171,378)	
累計虧蝕	(11,405,850)	(30,053,045)	24,734	(5,689)	(1,103,789)	(45,338)	7,149	(42,581,828)	
股東權益總額	69,054,438	-	24,734	(5,689)	-	-	7,149	69,080,632	

合併財務報表附註

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

合併資產負債表數據 (續)

	截至2023年12月31日							根據國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣
	國際財務報告準則調整						與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v))	
	根據美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用 損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份 支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣		
							(以千計)	
短期貸款(扣除信用損失準備)	1,347,759	-	2	-	-	-	-	1,347,761
租賃應收款項	-	-	-	2,775,570	-	-	-	2,775,570
使用權資產	17,617,915	-	-	(2,928,681)	-	-	-	14,689,234
長期投資淨額	23,570,988	-	-	-	-	-	21,103	23,592,091
其他非流動資產	1,473,041	-	(6,402)	28,073	-	-	-	1,494,712
資產總額	120,331,931	-	(6,400)	(125,038)	-	-	21,103	120,221,596
預提費用及其他流動負債	5,695,948	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	5,588,168
負債總額	48,130,826	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	48,023,046
資本公積	77,583,054	29,811,702	-	-	1,353,231	45,338	-	108,793,325
累計其他綜合收益	244,302	241,343	-	-	-	-	-	485,645
累計虧絀	(5,672,916)	(30,053,045)	19,208	(42,866)	(1,353,231)	(45,338)	21,103	(37,127,085)
股東權益總額	72,201,105	-	19,208	(42,866)	-	-	21,103	72,198,550

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

(i) 優先股

根據美國公認會計準則，由於優先股持有人可於發生若干視同清算事件及不受本公司控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此本公司將優先股分類為合併資產負債表的夾層權益。優先股初步按公允價值(減去發行成本)入賬。本公司自發行日至最早贖回日期間確認優先股贖回價值的增值。

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

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

(ii) 信用損失準備

1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC 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

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一併入賬為租賃開支，以在利潤表中產生直線確認效果。經營租賃開支於租期內以直線法於單一財務報表項目中入賬，並無金額入賬列為利息費用，而「利息」金額用於累積租賃負債及攤銷使用權資產。

根據國際財務報告準則，承租人入賬所有類似ASC 842融資租賃的租賃。使用權資產按直線法攤銷至攤銷費用，而利息費用則就租賃負債基於按攤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。

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

(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。

董事

執行董事

彭永東(董事會主席兼首席執行官)
單一剛
徐萬剛(董事會副主席)
徐濤

非執行董事

李朝暉

獨立非執行董事

陳小紅
朱寒松
武軍

審計委員會

陳小紅(主席)
朱寒松
武軍

薪酬委員會

武軍(主席)
陳小紅
朱寒松

提名委員會

陳小紅(主席)
單一剛
朱寒松

企業管治委員會

朱寒松(主席)
陳小紅
武軍

聯席公司秘書

李思婷
劉綺華(特許秘書、特許管治專業人員及香港公司治理公會及特許公司治理公會會士)

授權代表

徐濤
劉綺華

開曼群島註冊辦事處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

公司總部

中國
北京市
海淀區
創業路2號
東方電子科技大廈(郵編:100086)

香港主要營業地點

香港
九龍
觀塘道348號
宏利廣場5樓

公司資料

本公司法律顧問

有關香港法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌
太古坊
港島東中心55樓

有關美國法律：
世達國際律師事務所及其聯屬公司
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈42樓

有關中國法律：
漢坤律師事務所
中國
北京市
東長安街1號東方廣場
C1座9層

有關開曼群島法律：
Harney Westwood & Riegels
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心3501室

審計師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體審計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

邁時資本有限公司
香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

股份過戶登記總處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
4th Floor, Harbour Place
103 South Church Street
P.O. Box 10240
Grand Cayman KY1-1002
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司
中國
深圳市
深南大道7088號
招商銀行大廈

股票簡稱

貝殼－W

聯交所股份代號

2423

紐交所代碼

BEKE

公司網站

investors.ke.com

於本年報內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2018年購股權計劃」	指	於2018年8月獲股東採納的首次公開發售前購股權計劃，其允許以可購買A類普通股的購股權形式授出獎勵
「2020年股份激勵計劃」	指	於2020年7月獲股東採納並於2022年4月修訂的2020年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或薪酬委員會批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「2022年股份激勵計劃」	指	董事會採納的2022年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或薪酬委員會或董事會授權的人士批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「美國存託股份」	指	美國存託股份，每一股美國存託股份代表三股A類普通股
「安理保險經紀」	指	北京安理保險經紀有限公司，一家於2015年12月2日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「細則」或「組織章程細則」	指	我們的組織章程細則（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「相聯法團」	指	具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「百會合夥」	指	Baihui Partners L.P. ，一家於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，當根據授權委託書安排行使股份的投票權時，該公司自其普通合夥人 Ample Platinum Holdings Limited 接受指令（於最後實際可行日期，彭永東先生及單一剛先生各自控制 Ample Platinum Holdings Limited 50%股權）

釋義

「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
「貝殼」、「本集團」或「我們」	指	本公司以及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或（如文義所指）就本公司成為其目前附屬公司的控股公司以前期間而言，則指該等附屬公司，猶如該等公司於相關時間已為本公司附屬公司
「貝殼金科」	指	貝殼金科（天津）技術有限公司，一家於2018年10月30日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「貝殼小額貸款」	指	北京貝殼小額貸款有限公司，一家於2017年11月1日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體

「貝殼天津」	指	貝殼(天津)投資有限公司，一家於 2018年9月29日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「貝殼找房網」	指	貝殼找房網(北京)信息技術有限公司，一家於 2016年10月9日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「董事會」	指	本公司董事會
「Cantrust」	指	Cantrust (Far East) Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，左暉先生委任的專業受託人，以擔任 Z&Z Trust 的受託人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本報告而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區
「A類普通股」	指	本公司股本中每股面值 0.00002 美元的 A類普通股 ， A類普通股 持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股一票的投票權
「B類普通股」	指	本公司股本中每股面值 0.00002 美元的 B類普通股 ，享有本公司不同投票權，使 B類普通股 持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股十票的投票權，惟須遵守香港上市規則第 8A.24 條保留事項應按每股一票投票表決的規定
「公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	貝殼控股有限公司，一家於 2018年7月6日 於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

釋義

「合併聯屬實體」	指	我們通過合約安排控制的實體，其財務業績於我們的合併財務報表合併，猶如其為我們的附屬公司
「合約安排」	指	由我們的外商獨資企業、可變利益實體及／或其各自的登記股東訂立的一系列合約安排
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭永東先生及單一剛先生（作為本公司的一組控股股東）
「企業管治委員會」	指	董事會企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「Grain Bud」	指	Grain Bud Holding Limited，一家於2020年7月10日於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Z&Z Trust全資擁有，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「金貝天津」	指	金貝（天津）技術有限公司，一家於2018年8月22日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2024年4月25日，即確定本報告所載內容的最後實際可行日期
「鏈家」	指	本公司自2001年直接運營的一個房產經紀品牌，為貝殼平台的一個組成部分
「在香港聯交所上市」或「上市」	指	A類普通股在香港聯交所主板上市

「上市日期」	指	2022年5月11日，即A類普通股於香港聯交所上市的日期
「上市文件」	指	本公司日期為2022年5月5日的上市文件
「上市規則」或 「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主板」	指	由香港聯交所運營的股票市場（不包括期權市場），獨立於香港聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	我們的組織章程大綱（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「授權委託書安排」	指	Propitious Global於2021年7月28日簽署並交付的不可撤銷的授權委託書（於2021年11月8日經補充），據此，Propitious Global不可撤銷地授權百會合夥行使Propitious Global所持股份所代表的投票權
「Propitious Global」	指	Propitious Global Holdings Limited，一家於2017年11月20日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由左夫人最終控制，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「報告期」	指	截至2023年12月31日止年度

釋義

「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
「國家市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，前稱中華人民共和國國家工商行政管理總局
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中A類普通股及B類普通股(視乎文義所指)
「股東」	指	股份持有人及美國存託股份持有人(視乎文義所指)
「股份激勵計劃」	指	2018年購股權計劃、2020年股份激勵計劃及2022年股份激勵計劃
「聖都家裝」	指	聖都家居裝飾有限公司，一家於2016年8月24日根據中國法律成立的有限責任公司，連同其附屬公司及聯屬方為本公司附屬公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義

「騰訊」	指	騰訊控股有限公司、其附屬公司及／或其控制的聯屬實體（視乎文義所指）。騰訊控股有限公司（股份代號：0700）在開曼群島註冊成立為有限責任公司，且目前於香港聯交所上市
「天津屋客」	指	天津屋客網絡科技有限公司，一家於2016年8月2日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家合併聯屬實體
「天津小屋」	指	天津小屋信息科技有限公司，一家於2017年11月14日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國各州及哥倫比亞特區
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「可變利益實體」	指	北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉及北京貝好
「不同投票權」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「外商獨資企業」	指	貝殼天津、金貝天津及貝殼金科
「不同投票權受益人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指截至最後實際可行日期B類普通股持有人彭永東及單一剛
「不同投票權架構」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義

釋義

「宜居泰和」	指	北京宜居泰和科技有限公司，一家於2010年7月23日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「Z&Z Trust」	指	左暉先生於2020年7月13日設立的全權信託，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，其受益人為左暉先生的直系親屬
「%」	指	百分比

於本年報內，除非文義另有所指，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」及「主要股東」具有香港上市規則賦予該等詞彙的涵義。

於本年報內，如在中國成立之實體、當局、組織、機構或企業或者在中國獲授之獎項或證書的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。