

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

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

截至2023年6月30日止六個月之中期業績公告
及
宣派特別現金股息

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2023年6月30日止六個月（「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）。

截至2023年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2023年6月30日止六個月，**總交易額¹**為人民幣17,521億元，較2022年同期的人民幣12,255億元增加43.0%。截至2023年6月30日止六個月，**存量房交易的總交易額**為人民幣11,208億元，較2022年同期的人民幣7,676億元增加46.0%。截至2023年6月30日止六個月，**新房交易的總交易額**為人民幣5,729億元，較2022年同期的人民幣4,154億元增加37.9%。**家裝家居的總交易額**為人民幣61億元，而2022年同期為人民幣15億元。截至2023年6月30日止六個月，**新興業務及其他的總交易額**為人民幣523億元，較2022年同期的人民幣410億元增加27.7%。
- 截至2023年6月30日止六個月，**淨收入**為人民幣398億元，較2022年同期人民幣263億元增加51.0%。

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

- 截至2023年6月30日止六個月，淨利潤為人民幣4,049百萬元，而2022年同期淨虧損為人民幣2,485百萬元。截至2023年6月30日止六個月，經調整淨利潤²為人民幣5,925百萬元，而2022年同期經調整淨虧損為人民幣592百萬元。
- 截至2023年6月30日門店數量為43,000家，與截至2022年6月30日的42,831家相比保持穩定。截至2023年6月30日活躍門店數量³為41,076家，與截至2022年6月30日的41,118家基本持平。
- 截至2023年6月30日經紀人數量為435,813名，較截至2022年6月30日的414,915名增加5.0%。截至2023年6月30日活躍經紀人數量⁴為409,054名，較截至2022年6月30日的380,284名增加7.6%。
- 截至2023年6月30日止三個月，移動平均月活躍用戶數量⁵為4,800萬名，而截至2022年6月30日止三個月為4,300萬名。

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

報告期內，我們的業績顯著回升。一方面，中國的房地產市場顯著恢復，另一方面，我們在市場調整期間更好的服務者賦能和留存、切實有效的降本增效，和我們新興業務的快速展翼，讓我們得以更好地抓住市場恢復的契機，收穫更優異的表現。在房產交易服務業務上，我們不斷拓寬經紀人合作網絡的規模，優化生態，深化平台精細化運營，助力鏈家突破，實現了有機增長，讓消費者的需求更好地被滿足，幫助提升服務者作業效率和收入。在更廣泛的居住領域，我們也助力服務者能力外延。我們的家裝家居業務快速起勢，得益於我們不懈地投入行業競優機制改造，以及對於客戶獲取和轉化、交付、數據化、產品和供應鏈管理等各個能力的搭建。這使得我們收穫了家裝家居業務品質、規模和經營效益上的突破，領先城市形成了經營正循環，後續進入的城市正逐步接棒。我們的租賃住房管理服務業務也實現了規模和經營效率的穩健提升。

存量房業務

隨著房地產市場由賣方市場向供需平衡轉變，改善性住房需求越來越佔據主導地位。更好地幫助服務者有效滿足新結構下不斷變化的消費者需求，是我們的發力方向。

我們持續拓展、夯實門店和經紀人網絡。我們在市場低谷期支持、育留了優質服務者，讓我們得以與他們一起收穫市場的復甦。報告期內，我們進一步提升優質門店的聯網規模，賦能優質門店做好經營管理和經紀人招募，推進大店模式。我們持續推進店東和經紀人的職業化發展，使他們成為社區專家、居住服務專家，從而讓客戶收穫專業、高品質、個性化和多元化的居住服務。平台的門店和經紀人數量均告別連續多季度的下降，於今年上半年企穩。第二季度鏈家店均經紀人數量為18.1人，同比上升16%，貝聯店均經紀人數量為8.7人，同比上升7%。

我們的業務經營策略也向精細化運營深化。我們圍繞房、客、經紀人這三個核心基礎要素做提效。我們迭代「店對盤」房源運營機制，提升服務者的房源維護能力，升級線上商機分配機制，兼顧經紀人獲客的公平和效率。我們通過數字化工具提升經紀人之間的房源流通和房、客精準匹配能力，有效提升房源去化效率。

我們持續推進業務生態治理，建立了系統化、數據化的監察能力，前置風險識別和診斷，正向牽引，規則兜底。在此基礎上，今年上半年我們實現了由平台參與者自治自發檢查為主，平台監察為輔，線上線下一體化的治理機制，進一步減少違規風險，提升經紀人作業的安全感，推動合作和業務增長。

新房業務

報告期內我們的新房業務取得了大幅超出行業的業績表現，這建立在優異的經營健康度和佣金回款管理之上。2023年第二季度新房業務應收賬款周轉天數縮短至僅52天，較2023年第一季度縮短7天，較2022年同期縮短56天。

我們建立了對消費者、服務者和房地產開發商都更安全的作業環境。我們推行要求房地產開發商預付款項的「預付佣」模式，為經紀人帶來更多安全感，使房地產開發商獲得更高效的銷售去化。2023年第二季度，「預付佣」佔總佣金的比例較2022年同期大幅提升至53%。「預付佣」模式項目比非「預付佣」模式項目銷售效率更高，且該模式佔比的提升也與我們收入提升正相關，實現多方共贏。

我們始終追求與上游房地產開發商夥伴的合作共贏。我們在多個城市落地「重點項目盤源聚焦」策略，不斷加強客戶識別和商機轉化的能力建設，提升去化效率。我們進一步優化了線上商機分配機制，今年上半年已覆蓋100餘城。我們的門店分級運營也拓展到了新房銷售的外渠，進一步賦能高效的資源分配。我們加大與優質房地產開發商的合作，今年第二季度來自國有開發商的佣金對我們新房收入的佔比提升至46.8%，這也證明了我們提供一流服務、高效去化的能力。

我們堅定投入生態治理，推動開發商、全渠道共同遵守陽光承諾，推進全行業守規、守則，截至六月末已覆蓋超5,000個合作樓盤。

家裝家居業務

在多個促進家裝家居行業發展的政策引領下，家居消費迎來了更廣闊的發展空間，也給我們帶來了重大的發展機遇。今年上半年我們的家裝家居業務快速成長，在該分部長期能力建設上的堅定投入開始結出碩果。

我們在頭部城市實現了經營的正循環。在房產交易業務導流助力的基礎上，得益於過去幾年裡堅持不懈地對於產品力的打磨，貨品種類的完善，供應鏈的優化，全流程交付系統的迭代，和對於服務者精細化的管理和服務品質的提升，我們在北京的業務具備了同時大規模開工、竣工的能力。我們在北京的盈利能力持續提升且突破了行業的瓶頸。北京的業務模式跑通是我們在更多城市快速複製的基石，其他城市會落地領先模式，依照開城節奏逐步貢獻更多收入。

同時我們堅定地投入長期能力建設。在服務供給側，我們結合數字化能力，不斷優化包含家裝服務者合作、派單、資源分配、管理、培訓和激勵的機制，通過提供公平、受激勵和尊重的作業環境，吸引更多的行業優質服務者，並牽引提升客戶服務品質。在產品側，我們根據消費者需求特徵打磨合適產品，提供更豐富的主、輔材品類選擇，並不斷加強基於數字化管理系統的供應鏈能力建設，有效把控倉儲、物流配送、安裝等環節，不斷提升交付確定性，提升服務承諾履約能力和質量。

租賃住房管理運營服務

報告期內，我們在積極穩妥擴大租賃住房管理運營服務規模的同時，從多方面不斷加強底層能力建設，以提高我們的資產管理效率和服務質量。

截至2023年6月30日，專注於分散式租賃住房管理服務的省心租業務在管規模超過120,000套，入住率較第一季度末進一步提升了1.1個百分點達到94.5%。

我們通過不斷提升定價能力和去化能力，為業主帶來省心的租賃服務和可靠的資產管理服務，我們也致力於推進服務和履約的標準化落地，為租客帶來更高質量和多元化的租住體驗。

業務展望

中國房地產領域正加速由賣方市場向供需更加平衡轉變，消費者需求也正從「買到房」升級為「美好居住」。我們將通過幫消費者「安居」，即在更廣泛的居住領域裡，提供更具品質和以用戶需求為中心的產品和服務；助服務者「樂業」，即進一步賦能服務者成為連結社區與美好居住的紐帶，並幫助他們實現自身的職業化發展，來滿足消費者對更美好居住體驗的需求。而由此產生的品質紅利，將為我們的業務帶來更多增長機會，並支持更廣泛行業的持續健康發展。我們正向攀登下一座山峰進發，向著我們「有尊嚴的服務者，更美好的居住」這一使命前進，我們對未來精彩的旅程充滿期待。

管理層討論及分析

淨收入

截至2023年6月30日止六個月淨收入由2022年同期的人民幣263億元上升51.0%至人民幣398億元。上升主要由於總交易額增加。截至2023年6月30日止六個月總交易額為人民幣17,521億元，較2022年同期的人民幣12,255億元上升43.0%，總交易額上升主要由於住房相關市場因COVID-19管控限制放開及被壓抑的需求得到釋放而得以復甦，及我們不斷提高運營能力（這有助我們利用市場復甦機遇），以及本公司家裝家居業務的擴張。

- **存量房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣117億元上升33.5%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣156億元，主要由於存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣7,676億元上升46.0%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣11,208億元。

其中，**(i)佣金收入**由2022年同期的人民幣101億元上升27.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣129億元，主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣3,653億元上升28.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣4,682億元；及

(ii)平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入（大部分向本公司平台上的貝聯門店和經紀人收取）由2022年同期的人民幣16億元上升70.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣27億元，主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣4,023億元上升62.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣6,526億元。相較貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額，平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入增加幅度較高乃主要由於增值服務的滲透率提高及貝聯門店收取的存量房交易的佣金率適度增加。

- **新房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣126億元增加36.0%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣171億元，主要由於新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣4,154億元增加37.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣5,729億元。其中，截至2023年6月30日止六個月通過貝聯經紀人、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業務的總交易額由2022年同期的人民幣3,426億元增加36.7%至人民幣4,683億元，截至2023年6月30日止六個月通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣729億元增加43.6%至人民幣1,046億元。

- 截至2023年6月30日止六個月家裝家居的淨收入為人民幣40億元，2022年同期則為人民幣11億元，主要由於本公司於2022年第二季度完成收購聖都家居裝飾有限公司（「聖都家裝」）且其財務業績開始合併入賬以及訂單量增加及我們的交付能力提高推動家裝家居業務總交易額的有機增長。
- 新興業務及其他的淨收入由2022年同期的人民幣10億元增加217.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣30億元，主要由於租賃住房管理服務及金融服務的淨收入增加。

營業成本

營業成本總額由2022年同期的人民幣214億元增加31.2%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣281億元。

- **外部分佣。**截至2023年6月30日止六個月本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本為人民幣133億元，而2022年同期為人民幣88億元，主要由於截至2023年6月30日止六個月通過貝聯經紀人和其他銷售渠道完成的新房交易的總交易額相較2022年同期有所增加。
- **內部佣金及薪酬。**截至2023年6月30日止六個月本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣97億元，而2022年同期為人民幣90億元，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房及新房交易的總交易額增加，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的固定薪酬成本減少抵銷了部分增幅。
- **家裝家居成本。**截至2023年6月30日止六個月本公司的家裝家居的營業成本為人民幣2,825百萬元，而2022年同期為人民幣791百萬元，主要因為本公司於2022年第二季度完成收購聖都家裝且其財務業績開始合併入賬以及家裝家居的淨收入的有機增長。
- **門店成本。**截至2023年6月30日止六個月本公司的門店成本為人民幣1,416百萬元，而2022年同期為人民幣1,760百萬元，主要由於截至2023年6月30日止六個月鏈家門店數量較2022年同期有所減少。
- **其他成本。**本公司的其他成本由2022年同期的人民幣11億元下降19.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣9億元，主要由於人力資源相關成本下降，而營業稅金及附加隨著淨收入增加而增加，抵銷了部分降幅。

毛利

毛利由2022年同期的人民幣49億元增加137.3%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣117億元。截至2023年6月30日止六個月**毛利率**為29.4%，而2022年同期為18.7%。毛利率增加主要由於：a) 鏈家經紀人的固定薪酬成本減少導致存量房業務的貢獻利潤率同比提高；b) 利潤率較高的項目數量增多以及固定薪酬成本佔新房業務淨收入的比例相對降低，致使新房業務的貢獻利潤率同比提高；c) 利潤率較高的產品佔比提升導致家裝家居業務的佔比同比提高；及d) 相較2022年同期，截至2023年6月30日止六個月門店成本及其他成本佔淨收入的比例相對較低。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2022年同期的人民幣74億元增加3.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣76億元。

- 截至2023年6月30日止六個月**一般及行政費用**為人民幣37億元，而2022年同期為人民幣38億元，主要由於截至2023年6月30日止六個月人力成本及雜項開支減少，以及隨著應收賬款結餘的降低信用損失準備減少，截至2023年6月30日止六個月股份支付薪酬費用增加抵銷了部分降幅。
- **銷售和市場費用**由2022年同期的人民幣20億元增加48.5%至截至2023年6月30日止六個月人民幣29億元，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以及家裝家居的淨收入的有機增長致使家裝家居服務的銷售和市場費用增加，截至2023年6月30日止六個月業務開發、銷售和市場人員人數較2022年同期下降導致房屋交易服務人力成本下降抵銷了部分增幅。
- **研發費用**由2022年同期的人民幣15億元下降39.0%至截至2023年6月30日止六個月人民幣9億元，主要由於截至2023年6月30日止六個月研發人員人數相較2022年同期減少致使人力成本及股份支付薪酬費用減少。

截至2023年6月30日止六個月**經營利潤**為人民幣41億元，而2022年同期為經營虧損人民幣24億元。截至2023年6月30日止六個月**經營利潤率**為10.2%，而2022年同期為負9.3%，主要由於i) 毛利率相對較高，及ii) 相較2022年同期，截至2023年6月30日止六個月人員優化及資源合理利用導致經營槓桿優化。

截至2023年6月30日止六個月經調整經營利潤⁶為人民幣60億元，而2022年同期為經調整經營虧損人民幣11億元。截至2023年6月30日止六個月經調整經營利潤率⁷為15.0%，而2022年同期為負4.3%。截至2023年6月30日止六個月經調整EBITDA⁸為人民幣71億元，而2022年同期為人民幣237百萬元。

淨利潤(虧損)

截至2023年6月30日止六個月淨利潤為人民幣40億元，而2022年同期為淨虧損人民幣25億元。

截至2023年6月30日止六個月經調整淨利潤為人民幣59億元，而2022年同期為經調整淨虧損人民幣592百萬元。

流動資金及資本資源

於報告期內及直至本公告日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2023年6月30日，我們的現金、現金等價物、受限資金及短期投資的合併結餘為人民幣608億元，而截至2022年12月31日為人民幣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原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

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。

6 經調整經營利潤(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。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。

7 經調整經營利潤率指經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

8 經調整EBITDA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)所得稅費用，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(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。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。

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣 (以千計) (未經審計)	2022年 人民幣 (以千計) (未經審計)
經營活動所得現金淨額	7,431,689	3,808,031
投資活動所得(所用)現金淨額	7,633,614	(11,338,319)
融資活動所得(所用)現金淨額	(2,869,607)	35,872
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	22,137	142,610
現金、現金等價物及受限資金的增加(減少)淨額	12,217,833	(7,351,806)
期初現金、現金等價物及受限資金	25,594,259	26,732,209
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>37,812,092</u>	<u>19,380,403</u>

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至	截至
	2023年 6月30日 人民幣 (以千計) (未經審計)	2022年 12月31日 人民幣 (以千計) (未經審計)
流動：		
短期借款	497,500	619,000
租賃負債	6,755,785	4,972,345
小計	<u>7,253,285</u>	<u>5,591,345</u>
非流動：		
租賃負債	7,420,825	6,599,930
總計	<u>14,674,110</u>	<u>12,191,275</u>

除在本公告中已披露信息外，截至2023年6月30日，我們並無任何重大按揭、抵押、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、或擔保或其他或有負債。

重大投資以及重大收購及出售

我們(i)於2022年5月30日向招銀理財有限責任公司認購本金為人民幣700百萬元的招銀理財招睿公司金石系列87002號封閉式理財計劃；(ii)分別於2022年11月17日及2023年2月10日向招銀國際租賃管理有限公司認購本金為人民幣300百萬元及人民幣500百萬元的招銀金融租賃有限公司364天人民幣固定利率票據及招銀金融租賃有限公司2年離岸人民幣固定利率票據；及(iii)於2023年3月15日向招銀理財有限責任公司認購本金為人民幣500百萬元的招銀理財招睿公司金石系列86761號封閉式理財計劃。更多詳情，請參閱本公司日期為2023年3月15日的公告。

除本文所披露者外，截至2023年6月30日止六個月，我們並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2023年6月30日，概無質押物業、廠房及設備。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2023年6月30日，我們並無任何重大投資或資本資產的詳細未來計劃。

資產負債率

截至2023年6月30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38.0%（截至2022年12月31日：36.8%）。

外匯風險

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

歷史上看，人民幣兌美元匯率一直有所波動，有時波動幅度巨大且無法預測。在截至2023年6月30日止六個月內，人民幣兌美元貶值約5.1%。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

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

截至2023年6月30日，我們有人民幣計價現金及現金等價物、受限資金及短期投資人民幣486億元，及美元計價現金及現金等價物、受限資金及短期投資16億美元。假設我們於2023年6月30日按人民幣7.2513元兌1.00美元的匯率將人民幣486億元兌換為美元，美元現金結餘將為83億美元。倘人民幣兌美元貶值10%，美元現金結餘則將為76億美元。

利率風險

我們可以將境外發售所得款項淨額投資於生息工具。若利率上升，固定利率證券的公允市場價值可能受到不利影響，因此我們的未來投資收入或會因利率變動而低於預期，或倘我們必須出售市場價值因利率變動已降低的證券，我們或會遭受本金損失。截至2023年6月30日，我們面對的有關利率風險主要來自短期投資中人民幣50億元的理財產品。我們未曾且預期不會面對與短期工具投資有關的重大利率風險。

資本開支

截至2023年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣278百萬元。資本開支指為購買物業、廠房及設備及無形資產而支付的現金。我們計劃用現有現金結餘及境外發售所得款項為我們的未來資本開支提供資金。我們將繼續作出資本開支以滿足業務的預計增長。

重大現金需求

截至2023年6月30日及任何後續中期期間，我們的重大現金需求主要包括資本開支及合約義務。我們計劃用現金結餘為我們的重大現金需求提供資金。我們將繼續作出現金承諾，包括資本開支，以滿足業務的預計增長。

下表載列截至2023年6月30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	426,067	191,031	148,441	67,309	19,286
租賃負債義務	14,890,129	3,662,529	9,289,630	1,404,249	533,721

截至2023年6月30日，我們的經營租賃及其他承諾包括購買物業、廠房及設備的義務人民幣3百萬元、購買服務的義務人民幣2百萬元、投資承諾人民幣152百萬元以及經營租賃承諾人民幣268百萬元。

除以上披露的承諾及下節提到的財務擔保，截至2023年6月30日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

僱員及薪酬

截至2023年6月30日，我們共有102,278名僱員。下表載列我們截至2023年6月30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	78,426
平台運營	6,170
研發	1,802
業務拓展、銷售及市場營銷	5,820
行政及管理	10,060
總計	<u>102,278</u>

截至2023年6月30日，我們的僱員主要位於中國內地。我們的大部分僱員位於總部所在地北京，其餘僱員主要位於我們遍佈全國的附屬公司及分公司。

我們認為，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及鼓勵自我發展的環境，因此，一般能吸引及保留人才並維持穩定的核心管理團隊。此外，我們投入大量資源招募僱員，以支持快速發展的業務。具體而言，我們已成功吸引大量大學畢業生加入我們的線下業務，為消費者提供房產經紀服務，同時吸引經驗豐富及有才能的研發專業人員加入我們，擴展及提高我們的平台技術能力。

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

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

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，於2022年8月，本公司已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」）。自2022年9月啟動現有股份回購計劃起至2023年8月，本公司根據現有股份回購計劃在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價604,957,928美元回購合計40,968,424股美國存託股份（相當於122,905,272股A類普通股）。於2023年8月31日，本公司董事會（「董事會」）批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由10億美元的A類普通股及／或美國存託股份上升至20億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2024年8月31日止（「經延長股份回購計劃」，與現有股份回購計劃合稱為「股份回購計劃」）。於2023年6月15日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，本公司股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份（「2023年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向本公司股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內及直至本公告日期，本公司在紐交所以總對價413,846,419美元回購合計26,779,762股美國存託股份（相當於80,339,286股A類普通股）。於報告期內及直至本公告日期，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	所付最高價格 (美元)	每股所付價格 所付最低價格 (美元)	總對價 (美元)
2023年3月	於紐交所， 6,157,644	6.43	5.60	37,487,201
2023年5月	於紐交所， 33,642,045	5.66	4.64	169,184,287
2023年6月	於紐交所， 34,467,429	5.83	4.76	177,035,586
2023年7月	於紐交所， 6,072,168	5.66	4.67	30,139,345
總計	於紐交所， 80,339,286			413,846,419

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2023年3月和5月回購的美國存託股份所代表的合共39,799,689股A類普通股以及於2023年6月和7月回購的美國存託股份所代表的合共40,539,597股A類普通股已分別於2023年6月和8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（「不同投票權」，定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的本公司B類普通股（「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3,312,358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（作為設立人）設立的全權信託轉換2,310,059股B類普通股，單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換1,002,299股B類普通股。由於於2023年3月、5月、6月及7月回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及3,312,358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77,026,928股。

除上文所披露者外，於報告期內及直至本公告日期，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。

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

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

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的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。

經向本公司全體董事作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於報告期內及直至本公告日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

報告期後的重要事項

除本公告所披露者外，自2023年6月30日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。

審閱中期未經審計簡明合併財務報表

本集團截至2023年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表已由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號－「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至2023年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表亦已經由董事會審計委員會審閱。

宣派特別現金股息及記錄日期

董事會已批准向分別於北京／香港時間及紐約時間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以美元派付特別現金股息（「股息」）每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元。將予派付的股息總額將為約2億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

就普通股持有人而言，為符合資格領取股息，須不遲於北京／香港時間2023年9月15日下午四時三十分前將所有有效的股份過戶文件連同有關股票證送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。將通過存託銀行派付予本公司美國存託股份持有人的股息須遵守存託協議的條款。派付日期預期將為2023年9月27日或前後（就普通股持有人而言）或2023年10月3日或前後（就美國存託股份持有人而言）。

公佈中期業績及中期報告

本公告於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://investors.ke.com>上公佈。2023年中期報告（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）、經調整經營利潤率及經調整EBITDA。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，(ii) 股份支付薪酬費用，(iii) 無形資產攤銷，(iv) 物業、廠房及設備折舊，(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。

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2023年8月31日

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

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣	人民幣
淨收入：		
存量房業務	15,597,087	11,686,265
新房業務	17,099,714	12,576,293
家裝家居	4,032,830	1,106,916
新興業務及其他	3,032,370	955,583
淨收入總額	39,762,001	26,325,057
營業成本：		
外部分佣	(13,313,188)	(8,802,934)
內部佣金及薪酬	(9,660,032)	(8,983,795)
家裝家居成本	(2,825,059)	(791,046)
門店成本	(1,415,651)	(1,759,832)
其他	(855,083)	(1,059,258)
營業成本總額	(28,069,013)	(21,396,865)
毛利	11,692,988	4,928,192
運營費用：		
銷售和市場費用	(2,943,272)	(1,982,513)
一般及行政費用	(3,726,483)	(3,777,808)
研發費用	(931,529)	(1,527,590)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(32,775)	(76,244)
運營費用總額	(7,634,059)	(7,364,155)

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6月30日止六個月	
	附註 2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營利潤(虧損)	<u>4,058,929</u>	<u>(2,435,963)</u>
利息收入淨額	602,226	273,454
以權益法核算的投資損益	14,475	31,470
投資公允價值變動淨額	73,006	(339,952)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(9,313)	(251,002)
匯兌虧損	(15,833)	(40,742)
其他收入淨額	<u>727,283</u>	<u>896,648</u>
所得稅費用前利潤(虧損)	5,450,773	(1,866,087)
所得稅費用	5 <u>(1,401,522)</u>	<u>(619,255)</u>
淨利潤(虧損)	4,049,251	(2,485,342)
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	<u>6,326</u>	<u>(952)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	<u>4,055,577</u>	<u>(2,486,294)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤(虧損)	<u><u>4,055,577</u></u>	<u><u>(2,486,294)</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6月30日止六個月	
		2023年 人民幣	2022年 人民幣
淨利潤(虧損)		4,049,251	(2,485,342)
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		893,719	1,398,895
可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類		(1,024)	(309,393)
其他綜合收益總額		<u>892,695</u>	<u>1,089,502</u>
綜合收益(虧損)總額		<u>4,941,946</u>	<u>(1,395,840)</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		<u>6,326</u>	<u>(952)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)		<u>4,948,272</u>	<u>(1,396,792)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益(虧損)		<u><u>4,948,272</u></u>	<u><u>(1,396,792)</u></u>
用於計算基本和稀釋後每股淨收益(虧損) 的加權平均普通股數量			
— 基本	7	3,555,127,466	3,569,657,105
— 稀釋	7	3,643,230,834	3,569,657,105
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	7	1.14	(0.70)
— 稀釋	7	1.11	(0.70)
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		226,566	175,385
銷售和市場費用		77,481	59,559
一般及行政費用		1,188,897	548,032
研發費用		90,038	174,483

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)

	截至6月30日止六個月	
附註	2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營利潤(虧損)	4,058,929	(2,435,963)
股份支付薪酬費用	1,582,982	957,459
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	302,773	262,459
商譽、無形資產及其他長期資產減值	32,775	76,244
經調整經營利潤(虧損)	5,977,459	(1,139,801)
淨利潤(虧損)	4,049,251	(2,485,342)
股份支付薪酬費用	1,582,982	957,459
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	302,773	262,459
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	(38,581)	352,223
商譽、無形資產及其他長期資產減值	32,775	76,244
投資減值	9,313	251,002
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,122)	(5,830)
經調整淨利潤(虧損)	5,925,391	(591,785)
淨利潤(虧損)	4,049,251	(2,485,342)
所得稅費用	1,401,522	619,255
股份支付薪酬費用	1,582,982	957,459
無形資產攤銷	309,914	271,506
物業、廠房及設備折舊	384,815	468,048
利息收入淨額	(602,226)	(273,454)
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	(38,581)	352,223
商譽、無形資產及其他長期資產減值	32,775	76,244
投資減值	9,313	251,002
經調整EBITDA	7,129,765	236,941

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)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2023年 人民幣	2022年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤(虧損)	4,055,577	(2,486,294)
股份支付薪酬費用	1,582,982	957,459
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	302,773	262,459
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	(38,581)	352,223
商譽、無形資產及其他長期資產減值	32,775	76,244
投資減值	9,313	251,002
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,122)	(5,830)
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	(14)	(14)
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)	<u>5,931,703</u>	<u>(592,751)</u>

未經審計簡明合併資產負債表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		31,750,204	19,413,202
受限資金		6,061,888	6,181,057
短期投資		22,952,267	35,485,908
短期貸款，扣除截至2023年6月30日及 2022年12月31日信用損失準備分別 人民幣139,562及人民幣139,427		630,234	667,224
應收賬款及合同資產，扣除截至2023年 6月30日及2022年12月31日信用損失準備 分別人民幣1,853,198及人民幣2,088,478	4	3,597,692	4,163,022
應收關聯方款項及預付關聯方款項		425,958	405,956
應收關聯方貸款		25,450	50,463
預付款項、應收款項及其他資產		4,729,002	4,057,843
流動資產總額		70,172,695	70,424,675
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額		1,913,526	2,036,553
使用權資產		13,962,540	11,284,070
長期投資淨額		24,007,654	17,925,653
無形資產淨額		1,388,864	1,686,976
商譽		4,907,023	4,934,235
長期應收關聯方貸款		35,040	22,934
其他非流動資產		1,027,847	1,032,251
非流動資產總額		47,242,494	38,922,672
資產總額		117,415,189	109,347,347

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	5,810,440	5,843,321
應付關聯方款項		411,976	425,685
應付僱員薪酬及福利		8,132,135	9,365,512
應付客戶備付金		4,638,599	4,194,828
應付所得稅		747,411	542,290
短期借款		497,500	619,000
租賃負債流動部分		6,755,785	4,972,345
合同負債		4,734,486	3,260,269
預提費用及其他流動負債		5,128,458	4,118,068
流動負債總額		36,856,790	33,341,318
非流動負債			
遞延稅項負債		351,186	351,186
租賃負債非流動部分		7,420,825	6,599,930
其他非流動負債		389	475
非流動負債總額		7,772,400	6,951,591
負債總額		44,629,190	40,292,909

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
	附註	
股東權益		
貝殼控股有限公司股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權		
25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720		
股A類普通股及885,301,280股B類普通股。		
截至2023年6月30日及2022年12月31日，		
已發行及流通在外的A類普通股分別為		
3,592,373,828股及3,601,547,279股；及截至		
2023年6月30日及2022年12月31日，已發行		
及流通在外的B類普通股分別為		
154,481,300股及156,426,896股)		
	489	487
庫存股	(1,268,614)	(225,329)
資本公積	80,181,114	80,302,956
法定儲備	660,817	660,817
累計其他綜合收益(虧損)	479,974	(412,721)
累計虧絀	<u>(7,350,273)</u>	<u>(11,405,850)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>72,703,507</u>	<u>68,920,360</u>
非控股權益	<u>82,492</u>	<u>134,078</u>
股東權益總額	<u>72,785,999</u>	<u>69,054,438</u>
負債及股東權益總額	<u>117,415,189</u>	<u>109,347,347</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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤(虧損)	4,049,251	(2,485,342)
將淨利潤(虧損)調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	384,815	468,048
無形資產攤銷	309,914	271,506
金融資產減值損失(收益)淨額	(7,498)	98,552
商譽、無形資產及其他長期資產減值	32,775	76,244
貸款信用損失準備	135	1,962
遞延稅項收益	-	165,180
以權益法核算的投資損益	(14,475)	(31,470)
長期投資的股息收入	20,842	20,695
投資公允價值變動	(73,006)	339,952
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	9,313	251,002
投資收益	(469,460)	(466,372)
匯兌虧損	15,833	40,742
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(收益)	532	(460)
股份支付薪酬費用	1,582,982	957,459
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	599,611	3,493,814
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(20,002)	197,126
預付款項、應收款項及其他資產	(741,165)	(23,718)
使用權資產	(2,678,470)	(810,563)
其他非流動資產	4,404	41,073
應付賬款	(23,655)	(1,225,646)
應付關聯方款項	(13,709)	(179,067)
應付僱員薪酬及福利	(1,233,377)	(942,330)
應付客戶備付金	443,771	1,915,630
合同負債	1,474,217	783,209
租賃負債	2,604,335	1,095,779
預提費用及其他流動負債	1,019,760	59,016
應付所得稅	205,121	(303,152)
其他負債	(51,105)	(838)
經營活動所得現金淨額	7,431,689	3,808,031

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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買短期投資	(11,580,535)	(24,977,548)
短期投資到期	26,606,219	27,161,071
就企業合併支付現金，扣除所得現金 出售附屬公司、物業、廠房及設備及 長期資產所得款項	(9,174)	(3,111,472)
購買物業、廠房及設備及無形資產	8,097	9,582
發放貸款	(277,732)	(313,364)
收取貸款本金	(12,452,312)	(4,720,182)
購買長期持有至到期債務投資	12,489,166	4,913,167
購買可供出售債務投資	(1,301,184)	–
購買其他長期投資	–	(1,242,573)
長期持有至到期債務投資到期	(6,033,017)	(9,255,560)
出售其他長期投資所得款項	7,812	–
貸款予關聯方	163,367	235,850
關聯方償還貸款	(47,000)	(50,124)
	<u>59,907</u>	<u>12,834</u>
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>7,633,614</u>	<u>(11,338,319)</u>
融資活動所得現金流量：		
回購普通股	(2,748,108)	–
行使購股權時發行普通股所得款項	1	2
短期借款所得款項	–	140,000
償還短期借款	(121,500)	(43,330)
融資債務所得款項	–	133,400
償還融資債務	–	(194,200)
	<u>(2,869,607)</u>	<u>35,872</u>
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>(2,869,607)</u>	<u>35,872</u>
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	<u>22,137</u>	<u>142,610</u>
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	<u>12,217,833</u>	<u>(7,351,806)</u>

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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	19,413,202	20,446,104
期初受限資金	<u>6,181,057</u>	<u>6,286,105</u>
總計	<u><u>25,594,259</u></u>	<u><u>26,732,209</u></u>
期末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期末現金及現金等價物	31,750,204	12,379,043
期末受限資金	<u>6,061,888</u>	<u>7,001,360</u>
總計	<u><u>37,812,092</u></u>	<u><u>19,380,403</u></u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,177,588)	(752,695)
利息支付現金	(9,904)	(5,760)
非現金投資活動		
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	9,225	(92,295)

未經審計簡明合併中期財務資料附註

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計簡明合併財務報表乃根據美國公認會計準則(「美國公認會計準則」)有關中期財務資料的部分編製。因此，其並不包括美國公認會計準則要求的完整財務報表的所有資料及附註。根據美國公認會計準則編製的年度財務報表中通常包括的若干資料及附註披露已根據S-X法規第10條予以簡明或省略。未經審計簡明合併財務報表乃按與經審計財務報表相同的基準編製，並包括所有必要調整及正常的日常調整，以公平呈報本公司截至2022年12月31日及2023年6月30日的財務狀況及截至2022年及2023年6月30日止六個月的經營業績及現金流量。截至2022年12月31日的合併資產負債表乃摘錄自該日的經審計合併財務報表，但不包括美國公認會計準則規定的所有資料及附註。中期經營業績未必反映全年或任何未來期間的預期業績。未經審計簡明合併財務報表及相關披露乃假設未經審計簡明合併財務報表使用者已閱讀或可查閱截至2022年12月31日止年度經審計合併財務報表及相關附註。因此，該等未經審計簡明合併財務報表應與本公司截至2022年12月31日止年度的經審計合併財務報表及相關附註一併閱讀，所採用的會計政策與上一財政年度經審計合併財務報表所採用者一致。

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。

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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、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：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	15,597,087	11,686,265
新房業務	17,099,714	12,576,293
家裝家居	4,032,830	1,106,916
新興業務及其他	3,032,370	955,583
總計	<u>39,762,001</u>	<u>26,325,057</u>
材料成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(8,169,959)	(7,331,729)
新房業務	(12,462,059)	(9,925,142)
家裝家居	(2,825,059)	(791,046)
新興業務及其他	(2,341,202)	(529,858)
總計	<u>(25,798,279)</u>	<u>(18,577,775)</u>
貢獻：		
存量房業務	7,427,128	4,354,536
新房業務	4,637,655	2,651,151
家裝家居	1,207,771	315,870
新興業務及其他	691,168	425,725
總計	<u>13,963,722</u>	<u>7,747,282</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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、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 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
新房業務	4,427,643	5,406,009
存量房業務	444,713	385,231
家裝家居	103,418	103,641
新興業務及其他	206,678	131,959
	<u>5,182,452</u>	<u>6,026,840</u>
應收賬款	5,182,452	6,026,840
信用損失準備	(1,713,953)	(1,951,419)
	<u>3,468,499</u>	<u>4,075,421</u>

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

合同資產淨值包括下列各項：

	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
合同資產－總額	268,438	224,660
信用損失準備	(139,245)	(137,059)
	<u>129,193</u>	<u>87,601</u>

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
期初結餘	(1,951,419)	(2,151,271)
撥回／(增加)	32,991	(170,832)
核銷	204,475	29,751
	<u>(1,713,953)</u>	<u>(2,292,352)</u>

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

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 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
— 最多3個月	2,125,875	2,389,431
— 3個月至1年	897,386	1,161,639
— 1年以上	2,159,191	2,475,770
應收賬款	5,182,452	6,026,840
減：信用損失準備	(1,713,953)	(1,951,419)
應收賬款淨額	3,468,499	4,075,421

5. 稅項

就中期財務報告而言，本集團根據全年的預計應課稅收入估計年稅率，並根據中期期間所得稅會計處理指引錄得季度所得稅撥備。

隨著時間推進，由於可獲得新資料，本集團優化了對年度應課稅收入的估計。連續估計流程通常導致該年度預期實際稅率發生變動。發生這種情況時，本集團將調整估計值出現變動季度的所得稅撥備，從而令本年度至今為止的撥備可反映預期年稅率。

截至2023年及2022年6月30日止六個月的稅前利潤(虧損)的組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤(虧損)	6,935,014	(750,847)
非中國業務虧損	(1,484,241)	(1,115,240)
所得稅費用前利潤(虧損)總額	5,450,773	(1,866,087)

下表概述本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月的所得稅費用及實際稅率：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤(虧損)	5,450,773	(1,866,087)
所得稅費用	1,401,522	619,255
實際稅率	25.7%	(33.2)%

截至2023年6月30日止六個月，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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

6. 應付賬款

	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
與新房業務有關的應付款項	4,259,396	4,333,474
應付家裝材料及建築成本	1,073,870	867,045
應付廣告費	247,651	186,604
應付互聯網服務費	136,095	104,603
應付租賃裝修款項	81,046	90,271
其他	12,382	261,324
總計	<u>5,810,440</u>	<u>5,843,321</u>

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 2022年 12月31日 人民幣
— 最多3個月	5,205,912	5,259,873
— 3個月至1年	376,449	270,846
— 1年以上	228,079	312,602
總計	<u>5,810,440</u>	<u>5,843,321</u>

7. 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額。每股稀釋淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。除非可以反稀釋，否則購買普通股的購股權、受限制股份及受限制股份單位包括在本集團每股稀釋淨收益的計算中。截至2023年6月30日止六個月，由於本集團處於淨利潤狀況，可以反稀釋且不包括在本集團每股稀釋淨收益計算中的購買普通股的購股權、受限制股份及受限制股份單位按加權平均計算為零。7,924,221股未歸屬加權平均受限制股份不包括在截至2022年6月30日止六個月的每股稀釋淨虧損的計算中，原因為其反稀釋效應。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益(虧損)的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益(虧損)	<u>4,055,577</u>	<u>(2,486,294)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益(虧損)	<u><u>4,055,577</u></u>	<u><u>(2,486,294)</u></u>
	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分母：		
每股基本淨收益(虧損)的分母－流通 在外加權平均普通股	3,555,127,466	3,569,657,105
稀釋性購股權調整	9,847,120	—
稀釋性受限制股份調整	70,813,423	—
稀釋性受限制股份單位調整	7,442,825	—
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通 在外加權平均普通股	3,643,230,834	3,569,657,105
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)：		
－ 基本	1.14	(0.70)
－ 稀釋	1.11	(0.70)

8. 股息

本公司於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無宣派股息。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

9. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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：

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表數據

	截至2023年6月30日止六個月							根據 國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	國際財務報告準則調整					根據 國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣	
		優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
收入								
新興業務及其他 成本	3,032,370	-	-	(483,688)	-	-	-	2,548,682
營業成本	(28,069,013)	-	(1,021)	427,318	(55,395)	-	-	(27,698,111)
銷售和市場費用	(2,943,272)	-	-	16,538	(19,364)	-	-	(2,946,098)
一般及行政費用	(3,726,483)	-	-	14,741	(231,520)	-	-	(3,943,262)
研發費用	(931,529)	-	-	-	15,734	-	-	(915,795)
利息收入淨額	602,226	-	-	(101,757)	-	-	-	500,469
投資公允價值變動淨額	73,006	-	-	-	-	-	(1,201)	71,805
採用替代計量法入賬的權益 投資的減值損失	(9,313)	-	-	-	-	-	9,265	(48)
其他收入淨額	727,283	-	-	204,270	-	-	(2,270)	929,283
所得稅費用前利潤(虧損)	5,450,773	-	(1,021)	77,422	(290,545)	-	5,794	5,242,423
所得稅費用	(1,401,522)	-	-	(211)	-	-	-	(1,401,733)
淨利潤(虧損)	4,049,251	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	5,794	3,840,690
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	4,055,577	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	5,794	3,847,016
歸屬於貝殼控股有限 公司普通股股東的 淨利潤(虧損)	4,055,577	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	5,794	3,847,016

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

截至2022年6月30日止六個月

	根據	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	優先股 (附註(i))	信用損失 準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付 薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	國際財務 報告準則 申報的金額
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
營業成本	(21,396,865)	-	(1,324)	123,201	(58,254)	-	-	(21,333,242)
銷售和市場費用	(1,982,513)	-	-	5,227	(73,118)	-	-	(2,050,404)
一般及行政費用	(3,777,808)	-	-	16,968	(166,274)	24,810	-	(3,902,304)
研發費用	(1,527,590)	-	-	-	1,060	-	-	(1,526,530)
利息收入淨額	273,454	-	-	(140,489)	-	-	-	132,965
可轉換可贖回優先股 公允價值變動	(339,952)	-	-	-	-	-	(19,229)	(359,181)
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	(251,002)	-	-	-	-	-	26,237	(224,765)
其他收入淨額	896,648	-	-	-	-	-	(115)	896,533
所得稅費用前 利潤(虧損)	(1,866,087)	-	(1,324)	4,907	(296,586)	24,810	6,893	(2,127,387)
所得稅費用	(619,255)	-	-	(10,205)	-	-	-	(629,460)
淨利潤(虧損)	(2,485,342)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,756,847)
歸屬於貝殼控股 有限公司的 淨利潤(虧損)	(2,486,294)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,757,799)
歸屬於貝殼控股有限 公司普通股股東的 淨利潤(虧損)	(2,486,294)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,757,799)

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2023年6月30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 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	
短期貸款(扣除信用 損失準備)	630,234	-	189	-	-	-	-	630,423
租賃應收款項	-	-	-	1,622,090	-	-	-	1,622,090
使用權資產	13,962,540	-	-	(1,605,192)	-	-	-	12,357,348
長期投資淨額	24,007,654	-	-	-	-	-	12,943	24,020,597
其他非流動資產	1,027,847	-	(8,245)	7,826	-	-	-	1,027,428
資產總額	117,415,189	-	(8,056)	24,724	-	-	12,943	117,444,800
預提費用及其他流動負債	5,128,458	-	(31,769)	(46,798)	-	-	-	5,049,891
負債總額	44,629,190	-	(31,769)	(46,798)	-	-	-	44,550,623
資本公積	80,181,114	29,811,702	-	-	1,394,334	45,338	-	111,432,488
累計其他綜合虧損	479,974	241,343	-	-	-	-	-	721,317
累計虧絀	(7,350,273)	(30,053,045)	23,713	71,522	(1,394,334)	(45,338)	12,943	(38,734,812)
股東權益總額	72,785,999	-	23,713	71,522	-	-	12,943	72,894,177

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	截至2022年12月31日							根據 國際財務 報告準則 申報的金額
	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 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	
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)
累計虧絀	(11,405,850)	(30,053,045)	24,734	(5,689)	(1,103,789)	(45,338)	7,149	(42,581,828)
股東權益總額	69,054,438	-	24,734	(5,689)	-	-	7,149	69,080,632

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

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。

(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損失準備。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)損失準備金額及(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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

(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。

(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。

未經審計簡明合併中期財務資料附註(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

(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。