



貝殼控股有限公司

KE Holdings Inc.

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)

股份代號: 2423



2025

中期報告

目錄

主要業績	2
業務回顧及展望	3
管理層討論及分析	7
中期財務資料的審閱報告	18
未經審計中期簡明合併資產負債表	19
未經審計中期簡明合併綜合收益表	22
未經審計中期簡明合併股東權益變動表	25
未經審計中期簡明合併現金流量表	26
未經審計中期簡明合併財務資料附註	29
一般資料	86
公司資料	107
釋義	109



截至2025年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，總交易額¹為人民幣17,224億元，較2024年同期的人民幣14,689億元增加17.3%。截至2025年6月30日止六個月，存量房交易的總交易額為人民幣11,638億元，較2024年同期的人民幣10,238億元增加13.7%。截至2025年6月30日止六個月，新房交易的總交易額為人民幣4,876億元，較2024年同期的人民幣3,871億元增加26.0%。
- 截至2025年6月30日止六個月，淨收入為人民幣493億元，較2024年同期的人民幣397億元增加24.1%。
- 截至2025年6月30日止六個月，淨利潤為人民幣2,162百萬元，而2024年同期為人民幣2,333百萬元。截至2025年6月30日止六個月，經調整淨利潤²為人民幣3,214百萬元，而2024年同期為人民幣4,086百萬元。
- 截至2025年6月30日門店數量為60,546家，較截至2024年6月30日的45,948家增加31.8%。截至2025年6月30日活躍門店數量³為58,664家，較截至2024年6月30日的44,423家增加32.1%。
- 截至2025年6月30日經紀人數量為557,974名，較截至2024年6月30日的458,690名增加21.6%。截至2025年6月30日活躍經紀人數量⁴為491,573名，較截至2024年6月30日的411,478名增加19.5%。
- 截至2025年6月30日止三個月，移動月活躍用戶數量⁵平均為4,870萬名，而截至2024年6月30日止三個月為4,970萬名。

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（不包括房屋租賃服務）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。

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「管理層討論及分析－使用非通用會計準則財務指標」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頁殼或鍵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

2025年上半年，中國房地產市場住房成交總額保持平穩。第一季度市場表現延續了2024年末的熱度，第二季度隨著政策作用減弱，以及受國際貿易摩擦等不利因素影響，市場進入調整期。在2025年上半年，貝殼平台人店網絡規模的不斷擴大，平台精細化運營、合作模式拓展及生態治理的持續推進，為我們的存量房和新房業務帶來了超出市場的表現。同時家裝家居及房屋租賃服務實現高質量增長，2025年上半年非房產交易服務業務的淨收入佔我們淨收入比重超過38%，構建出多元增長格局。同時我們持續加大股東回報，優化資本結構，提升資本運營效率，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

存量房業務

2025年上半年，隨著平台網絡規模的持續擴大和運營舉措的深化，加之中國存量房市場持續的結構性增長，平台二手房交易單量佔平台房產買賣交易單量的比例進一步提升至超過75%。

我們持續拓展房產經紀服務品牌、品質門店和經紀人網絡並加強對其的運營和賦能。2025年上半年，我們迎來了數個全國性和地方性大中型房產經紀品牌的加入。截至2025年6月30日，平台活躍門店數達58,664家，同比增長超32%，活躍經紀人數達491,573名，同比增長超19%。

我們持續深化精細化運營，利用科學管理體系、管理舉措、平台機制和AI驅動的技術應用驅動人效改善。我們通過運營房源維護分、好房產品等方式提升經紀人的房源維護能力，聚焦去化，提升成交轉化率。我們推進納入競爭邏輯的門店科學管理體系，深度運營共治理事會、門店積分制、品效商圈等一系列舉措，提升網絡合作活躍度，從而提升匹配和成交效率。

新房業務

2025年上半年，我們的新房業務繼續實現顯著超出行業的業績表現。

盤源側，我們的合作盤規模穩健，同時我們通過AI智能體「千機」提升新房盤源管理精度，實現更多存量項目盤活。

客源側，我們加強業務聯動，精細化運營，同時推出經紀人新房AI助手「千智」，協助經紀人有效激活新房客戶，降低客戶和新房樓盤匹配難度，提升經紀人的新房銷售能力。

家裝家居業務

2025年上半年，我們聚焦產品力、交付力底層能力建設和改善經營，實現家裝家居業務高質量增長。2025上半年淨收入達到人民幣75億元，同比增長16.5%。第二季度家裝家居業務貢獻利潤率達到32.1%，業務城市層面扣除總部費用前實現盈利，核心城市的單位經濟模型顯著改善。

在產品力方面，我們基於客戶數據洞察，系統性解構提煉客戶在人生不同階段對於家的核心需求，結合大師設計和研發，推出可靈活配置和快速迭代的家裝模塊。通過對這些模塊的組合及設計師的調整，我們為客戶提供一站式的家裝解決方案。我們也在今年上半年探索打造依託房產交易業務簽約服務中心的樣板房展廳，落地大師設計的產品化樣板房，便利經紀業務交叉銷售的同時讓居住空間模塊組合具象化地對客展示，探索家裝產品新模式。

2025年上半年，我們的供應鏈集採能力顯著提升。我們基於對客戶需求的理解，對供應鏈合作品牌和SKU進行聚焦，第二季度主輔材的集採比例顯著提升，採購單價下降。

我們在交付體系上聚焦項目經理職業化建設，識別了超過2,600位平台上優質的項目經理，通過系統派單規則優化、聚焦重點商圈樓盤等運營舉措，實現服務者效率和客戶體驗的提升。

業務回顧及展望

房屋租賃服務

2025年上半年，房屋租賃業務保持高速增長，截止2025年6月末，在管房源量突破59萬套，同比增長超過88%。上半年房屋租賃業務淨收入超過人民幣107億元，同比增長85%，第二季度貢獻利潤率達到8.4%，同比提升2.5個百分點。

我們持續迭代差異化的產品組合，滿足不同業主對空置期和收益的不同訴求，實現業務規模拓展的同時平衡業務的風險和收益。同時，我們建立由品質驅動的商機分配規則，聚焦重點樓盤的精細化運營，實現精準收房和高效去化，驅動品質、規模、效率的正循環。

我們嘗試通過AI能力重構業務流程及運營鏈路。在收房、招租、房屋管理和庫存管理等業務環節，我們探索由平台AI主導的策略升級與運營輔助，實現試點區域人效、招租去化率提升。同時我們在客戶服務端搭建智能服務體系，由AI助手為業主和租戶提供線上全天候服務，反應及時、服務標準，客戶需求線上解決率高，客戶體驗改善。

與此同時，2025年上半年房屋租賃業務的人效顯著提升，截至2025年6月30日，資管經理人均在管房源量較去年同期大幅增長，今年6月資管經理人均出房數量亦同比顯著提高。

貝好家業務

2025年上半年，我們繼續探索通過C2M(Customer to Manufacturer，消費者直連製造者)精準產品定位和設計方案，結合線上線下一體化高效獲客營銷服務，為開發商等合作夥伴提供全鏈路綜合服務。其中，我們在價格預判和套型配比預測能力建設上取得很好的進展。價格預判上，我們通過體系化建模，降低結構性和主觀因素影響，實現價格橫縱可比，幫助開發商實現跨區域、跨週期的精準定價，模型準確度較高。我們的套型配比預測能力基於潛在客戶行為和歷史數據等數據建模，樣本模擬預測達標率持續提升。我們的客戶洞察能力可精準識別、刻畫板塊和樓盤潛在客戶，預測高意向購房客戶，助力開發商精準定位和優化新房產品。

業務展望

中國的房地產行業正處於加速轉型的關鍵階段，消費者對美好居住體驗的需求持續升級。我們房產交易服務業務的增長邏輯將由規模驅動轉向效率驅動，實現長期更可持續的增長。家裝家居和房屋租賃服務的業務模式和能力也將轉向由持續的模式、產品、技術創新驅動。通過科學、深度的管理運營，我們將鍛造一個能持續進化、不斷創造新價值的組織。面向未來，我們將深化推動品質、規模與效率的正循環，驅動各業務協同發展，實現組織的可持續增長與長期競爭力提升。

股東回報

在取得穩健業績的同時，我們亦持續加大股東回報，進一步優化資本配置、提高資本運營效率。2025年上半年，我們已斥資約3.94億美元實施股份回購計劃（如下文定義），回購美國存託股份總數佔2024年末已發行股份總數的約1.7%。自2022年9月份回購計劃啟動起至2025年6月末，我們已累計回購價值約20.2億美元的美國存託股份，約佔股份回購計劃啟動前本公司已發行股份總數的10.3%。這些回購的以美國存託股份為代表的A類普通股已經被全數註銷。

同時於2025年8月26日，我們已獲董事會批准對現有股份回購計劃進行進一步擴大並延期，回購授權從30億美元增加至50億美元，回購計劃期限延長至2028年8月31日。憑藉我們堅實的現金儲備和穩健的財務管理能力，我們希望通過積極的股東回報計劃，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

環境、社會及管治(ESG)

我們的ESG評級在摩根士丹利資本國際公司於2025年2月的最新評估中，由「BBB」升級至「A」，連續兩年實現評級躍升，體現了市場對我們ESG管理成效的高度認可與信心。

隨著本公司數字化能力提升，溫室氣體排放數據的可得性與準確性顯著提高。為了更完整、準確地反映本公司溫室氣體基準排放情況，我們更新了基準年及溫室氣體排放目標：不晚於2030年，實現我們運營層面碳中和（範圍一和範圍二），到2030年，價值鏈碳排放強度（範圍三）相較於基準年2024年下降30%。

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

截至2025年6月30日止六個月淨收入由2024年同期的人民幣397億元增長24.1%至人民幣493億元，主要由於總交易額增加及家裝家居及房屋租賃業務擴張。截至2025年6月30日止六個月總交易額由2024年同期的人民幣14,689億元增長17.3%至人民幣17,224億元，主要由於本公司覆蓋能力提升。

- **存量房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣131億元增加4.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣136億元，主要由於存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣10,238億元增加13.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣11,638億元。存量房交易的總交易額與淨收入的同比變動率差異主要由於本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易總交易額貢獻佔比提高，此部分收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的佣金淨額基準計，而對於通過鏈家經紀人進行的總交易額，收入以總額基準計。

其中，**(i) 佣金收入**由2024年同期的人民幣106億元增加3.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣109億元，主要由於鏈家門店促成的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣4,124億元增加5.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4,345億元；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2024年同期的人民幣25億元增加8.0%至截至2025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促成的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣6,115億元增加19.3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣7,293億元，增幅部分因對貝聯門店的平台服務及加盟服務費進行了激勵性減免而有所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣129億元增加29.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣167億元，主要由於新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣3,871億元增加26.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4,876億元。其中，截至2025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促成的新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣3,138億元增加27.5%至人民幣4,002億元，截至2025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2024年同期的人民幣733億元增加19.3%至人民幣874億元。

- 家裝家居的淨收入由2024年同期的人民幣64億元增加16.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣75億元，主要由於房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加。
- 房屋租賃服務的淨收入由2024年同期的人民幣58億元增加85.2%至截至2025年6月30日止六個月的人人民幣108億元，主要由於省心租模式的在管房源規模增加。
- 截至2025年6月30日止六個月新興業務及其他的淨收入為人民幣8億元，而2024年同期為人民幣16億元。

營業成本

截至2025年6月30日止六個月的營業成本總額較2024年同期為人民幣291億元上升33.4%至人民幣388億元。

- 外部分佣。截至2025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116億元，而2024年同期為人民幣89億元，主要由於截至2025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2024年同期有所增加。
- 內部佣金及薪酬。截至2025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95億元，而2024年同期為人民幣81億元，主要由於通過鏈家經紀人促成的存量房及新房交易的總交易額增加以及鏈家經紀人數量的增加及其福利改善推動固定薪酬成本增加。
- 家裝家居成本。截至2025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51億元，而2024年同期為人民幣44億元，與家裝家居的淨收入趨勢一致。
- 房屋租賃服務成本。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年同期為人民幣55億元增加81.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣99億元，主要由於房屋租賃服務的淨收入增長。

管理層討論及分析

- **門店成本**。截至2025年6月30日止六個月本公司的門店成本為人民幣15億元，而2024年同期為人民幣14億元，主要由於截至2025年6月30日止六個月的鍵家門店數量較2024年同期有所增加。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2024年同期的人民幣9億元增加27.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣11億元，主要由於金融服務相關的風險撥備和資金成本、營業稅金及附加費隨著淨收入增加而增加以及運營技術服務成本增加。

毛利

截至2025年6月30日止六個月毛利為人民幣105億元，與2024年同期的人民幣106億元相對持平。截至2025年6月30日止六個月毛利率為21.3%，而2024年同期為26.8%。毛利率下降主要由於：a) 貢獻利潤率水平高於其他主要收入來源的存量房業務貢獻的淨收入比例降低，及b) 固定薪酬成本佔存量房業務的淨收入的比例提高，致使存量房業務的貢獻利潤率下降。

經營利潤

運營費用總額由2024年同期的人民幣86億元增加3.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣89億元。

- **一般及行政費用**由2024年同期的人民幣41億元減少3.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣40億元，主要由於股份支付薪酬費用減少。
- **銷售和市場費用**由2024年同期的人民幣35億元增加4.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣37億元，主要由於家裝家居業務的銷售和市場費用增加，這與截至2025年6月30日止六個月家裝家居的淨收入較2024年同期有所增長相符。
- **研發費用**由2024年同期的人民幣10億元增長25.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣12億元，主要是由於截至2025年6月30日止六個月較2024年同期的研發人員人數增加及技術服務費用增加。

截至2025年6月30日止六個月經營利潤為人民幣17億元，而2024年同期為人民幣20億元。截至2025年6月30日止六個月經營利潤率為3.3%，而2024年同期為5.1%，主要由於毛利率降低，部分降幅被經營槓桿有所改善所抵銷。

截至2025年6月30日止六個月經調整經營利潤⁶為人民幣28億元，而2024年同期為人民幣38億元。截至2025年6月30日止六個月經調整經營利潤率⁷為5.6%，而2024年同期為9.5%。截至2025年6月30日止六個月經調整EBITDA⁸為人民幣40億元，而2024年同期為人民幣50億元。

淨利潤

截至2025年6月30日止六個月淨利潤為人民幣22億元，而2024年同期為人民幣23億元。

截至2025年6月30日止六個月經調整淨利潤為人民幣32億元，而2024年同期為人民幣41億元。

使用非通用會計準則財務指標

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

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「管理層討論及分析－使用非通用會計準則財務指標」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「管理層討論及分析－使用非通用會計準則財務指標」一節。

管理層討論及分析

該等非通用會計準則財務指標的列報不應孤立考慮或詮釋為取代毛利、淨利潤(虧損)或任何其他表現指標，或作為其經營表現指標。本公司鼓勵投資者審閱該等非通用會計準則財務指標並將其調節至最具直接可比的公認會計準則指標。列報的非通用會計準則財務指標可能無法與其他公司列報的類似名稱指標可比。其他公司可能以不同方式計算類似名稱指標，從而限制其作為本公司數據可比指標的有用性。貝殼鼓勵投資者和其他人士全面審閱其財務資料，而非依賴單一的財務指標。

經調整經營利潤(虧損) 界定為剔除以下各項的經營利潤(虧損)：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及(iii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值。**經調整經營利潤率** 界定為經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤(虧損)** 界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，及(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損) 界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vii) 非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。

經調整EBITDA 界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i) 所得稅費用(收益)，(ii) 股份支付薪酬費用，(iii) 無形資產攤銷，(iv) 物業及設備折舊，(v) 利息收入淨額，(vi) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(vii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，及(viii) 投資減值。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益(虧損) 界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

流動資金及資本資源

於報告期內及直至最後實際可行日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2025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531億元，而截至2024年12月31日為人民幣616億元。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。

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	
	2025年 人民幣 (以千計) (未經審計)	2024年 人民幣 (未經審計)
經營活動所得(所用)現金淨額	(3,139,058)	1,996,092
投資活動所得(所用)現金淨額	7,950,492	(6,843,593)
融資活動所用現金淨額	(5,920,964)	(3,515,468)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	40,690	32,161
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	(1,068,840)	(8,330,808)
期初現金、現金等價物及受限資金	20,301,414	25,857,461
期末現金、現金等價物及受限資金	19,232,574	17,526,653

管理層討論及分析

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至 2025年 6月30日 人民幣	截至 2024年 12月31日 人民幣
	(以千計)	
	(未經審計)	
流動：		
短期借款	200,676	288,280
租賃負債	12,956,051	13,729,701
小計	13,156,727	14,017,981
非流動：		
租賃負債	8,756,664	8,636,770
長期借款	56,625	-
小計	8,813,289	8,636,770
總計	21,970,016	22,654,751

除在本報告中已披露信息外，截至2025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

於截至2025年6月30日止六個月內，我們並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2025年6月30日，我們已將位於成都、上海及杭州之土地使用權（賬面值人民幣20.81億元）作為若干循環信貸融資之抵押品。除該等土地使用權外，我們並無其他重大資產質押。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2025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2025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**44.3%**（截至2024年12月31日：46.3%）。

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2025年6月30日止六個月內，人民幣兌美元升值約**1.9%**。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

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

利率風險

我們面臨的利率風險主要與過剩現金產生的利息收入以及貸款的利息費用有關。我們的短期及長期投資主要以計息定期存款及理財產品的方式持有。截至2025年6月30日，我們的銀行貸款主要以人民幣計值，其中約人民幣**169.3**百萬元按固定利率計息，而約人民幣**88.0**百萬元按浮動利率計息。我們未曾面對與市場利率變動有關的重大風險。我們並無使用任何衍生金融工具管理我們的利率風險。

管理層討論及分析

資本開支

截至2025年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣482百萬元。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2025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。

我們的重大合約義務主要包括下列各項：

- (i) 截至2025年6月30日，我們於現有建築合約下，就自營開發物業之開發所需支付之款項合計為人民幣449.8百萬元。假設承建商達成合約規定的施工里程碑，預期大部分款項將於未來兩年內支付；
- (ii) 其他義務及承諾。

下表載列截至2025年6月30日我們的合約義務：

	2025年		2026年	2027年	2028年	2029年	此後
	總計	餘下時間					
			(人民幣千元)				
短期及長期借款	257,301	83,283	117,393	56,625	-	-	-
經營租賃承諾	1,079,490	121,406	308,638	267,028	190,715	121,338	70,365
租賃負債義務	22,318,504	8,123,867	8,191,974	3,330,476	1,265,841	668,275	738,071
資本承諾	222,051	37,008	74,017	74,017	37,009	-	-
投資承諾	158,100	158,100	-	-	-	-	-
購買服務	1,627	1,627	-	-	-	-	-

除以上披露的承諾及義務及下節提到的財務擔保，截至2025年6月30日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

表外安排

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

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

僱員及薪酬

截至2025年6月30日，我們共有131,881名僱員。下表載列截至2025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	106,541
平台運營	6,370
研發	2,295
業務拓展、銷售及市場營銷	6,291
行政及管理	10,384
總計	131,881

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。

管理層討論及分析

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。截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大勞動糾紛。概無我們的僱員由工會代表。

中期財務資料的審閱報告

致貝殼控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至85頁的中期財務資料，此中期財務資料包括貝殼控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2025年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併股東權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及美國公認會計準則。貴公司董事須負責根據美國公認會計準則擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《國際審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據美國公認會計準則擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年8月26日



未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2025年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2024年 人民幣 經審計
資產			
流動資產：			
現金及現金等價物	4	11,115,936	11,442,965
受限資金	4	8,116,638	8,858,449
短期投資	5	33,863,827	41,317,700
貸款，扣除截至2025年6月30日及2024年12月31日信用損失準備分 別人民幣164,579及人民幣147,330	8	1,930,095	2,835,527
應收賬款及合同資產，扣除截至2025年6月30日及2024年12月31日 信用損失準備分別人民幣1,693,036及人民幣1,636,163	7	4,516,205	5,497,989
應收關聯方款項及預付關聯方款項	26	388,962	379,218
應收關聯方貸款	26	222,989	18,797
預付款項、應收款項及其他資產	6	7,603,582	6,252,700
流動資產總額		67,758,234	76,603,345
非流動資產：			
物業、廠房及設備淨額	9	2,413,707	2,400,211
使用權資產	11	23,126,982	23,366,879
長期投資淨額	12	23,458,114	23,790,106
無形資產淨額	10	790,699	857,635
商譽	13	4,749,229	4,777,420
長期應收關聯方貸款	26	26,471	131,410
其他非流動資產	6	1,367,607	1,222,277
非流動資產總額		55,932,809	56,545,938
資產總額		123,691,043	133,149,283

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

		截至6月30日 2025年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2024年 人民幣 經審計
負債			
流動負債			
應付賬款(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣63,594及人民幣66,266)	16	7,103,777	9,492,629
應付關聯方款項(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣295及人民幣322)	26	419,751	391,446
應付僱員薪酬及福利(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣352,875及人民幣374,213)		5,296,372	8,414,472
應付客戶備付金(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣4,201,944及人民幣4,141,792)		5,601,762	6,078,623
應付所得稅(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣5,382及人民幣35,277)		496,399	1,028,735
短期借款(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	14	200,676	288,280
租賃負債流動部分(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣166及人民幣369)	11	12,956,051	13,729,701
合同負債及遞延收入(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣3,012及人民幣2,785)	15	6,213,306	6,051,867
預提費用及其他流動負債(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣198,383及人民幣210,085)	17	7,429,911	7,268,505
流動負債總額		45,718,005	52,744,258

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2025年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2024年 人民幣 經審計
非流動負債			
遞延稅項負債(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣2,374及人民幣2,374)		317,697	317,697
租賃負債非流動部分(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣307及人民幣452)	11	8,756,664	8,636,770
長期借款(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	14	56,625	—
其他非流動負債(包括截至2025年6月30日及2024年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)		2,367	2,563
非流動負債總額		9,133,353	8,957,030
負債總額		54,851,358	61,701,288
承諾及或有事項			
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2025年6月30日，已發行A類普通股為3,458,896,856股及流通在外的A類普通股為3,313,383,515股 ⁽¹⁾ ；截至2024年12月31日，已發行A類普通股為3,479,616,986股及流通在外的A類普通股為3,337,567,403股 ⁽¹⁾ ；及截至2025年6月30日及2024年12月31日，已發行及流通在外的B類普通股分別為143,263,221股及145,413,446股)	22	462	461
庫存股		(1,351,591)	(949,410)
資本公積		68,167,608	72,460,562
法定儲備		926,972	926,972
累計其他綜合收益		538,097	609,112
留存收益／(累計虧絀)		432,957	(1,723,881)
貝殼控股有限公司股東權益總額		68,714,505	71,323,816
非控股權益		125,180	124,179
股東權益總額		68,839,685	71,447,995
負債及股東權益總額		123,691,043	133,149,283

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

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，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	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
淨收入：			
存量房業務(包括截至2025年及2024年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣253,066及人民幣343,041)		13,589,752	13,061,919
新房業務(包括截至2025年及2024年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣149及人民幣722)		16,694,318	12,850,320
家裝家居(包括截至2025年及2024年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣1,817及人民幣5,201)		7,510,797	6,449,072
房屋租賃服務(包括截至2025年及2024年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣14,948及人民幣281)		10,762,400	5,812,743
新興業務及其他(包括截至2025年及2024年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣8,479及人民幣10,998)		781,716	1,573,690
淨收入總額		49,338,983	39,747,744
營業成本：			
外部分佣		(11,625,571)	(8,857,846)
內部佣金及薪酬		(9,547,496)	(8,065,289)
家裝家居成本		(5,084,666)	(4,448,069)
房屋租賃服務成本		(9,946,258)	(5,481,822)
門店成本		(1,478,750)	(1,365,977)
其他		(1,135,560)	(889,605)
營業成本總額		(38,818,301)	(29,108,608)
毛利		10,520,682	10,639,136
運營費用：			
銷售和市場費用		(3,670,945)	(3,505,463)
一般及行政費用		(3,954,473)	(4,098,494)
研發費用		(1,217,052)	(971,809)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	9&10&13	(28,191)	(36,397)
運營費用總額		(8,870,661)	(8,612,163)
經營利潤		1,650,021	2,026,973

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，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	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
利息收入淨額	19	492,508	666,253
以權益法核算的投資損益		14,316	(3,735)
投資公允價值變動淨額		222,226	78,288
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	12	(1,214)	(8,049)
匯兌虧損		(44,947)	(73,025)
其他收入淨額	18	767,999	901,610
所得稅費用前利潤		3,100,909	3,588,315
所得稅費用	20	(938,942)	(1,255,789)
淨利潤		2,161,967	2,332,526
歸屬於非控股權益股東的淨利潤		(5,129)	(8,691)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		2,156,838	2,323,835
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤		2,156,838	2,323,835

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，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	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
淨利潤		2,161,967	2,332,526
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		(77,107)	120,450
可供出售投資的未實現收益，扣除重新分類		6,092	32,613
其他綜合收益(虧損)總額		(71,015)	153,063
綜合收益總額		2,090,952	2,485,589
歸屬於非控股權益股東的綜合收益		(5,129)	(8,691)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		2,085,823	2,476,898
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益		2,085,823	2,476,898
用於計算基本和稀釋後每股淨收益的加權平均普通股數量			
— 基本	25	3,359,945,551	3,422,928,331
— 稀釋	25	3,514,649,718	3,533,558,988
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	25	0.64	0.68
— 稀釋	25	0.61	0.66
股份支付薪酬費用計入：	21		
營業成本		204,015	249,834
銷售和市場費用		81,102	90,761
一般及行政費用		648,677	1,090,910
研發費用		82,603	92,926

未經審計中期簡明合併股東權益變動表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		庫存股		資本公積	法定儲備	累計其他 綜合收益	(累計虧絀)/ 留存收益	總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣							
	股數	人民幣	股數	人民幣							
於2024年12月31日的結餘	3,353,665,027	461	(20,944,992)	(949,410)	72,460,562	926,972	609,112	(1,723,881)	71,323,816	124,179	71,447,995
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,156,838	2,156,838	5,129	2,161,967
行使購股權	11,893,434	2	-	-	-	-	-	-	2	-	2
受限制股份單位歸屬	26,393,919	4	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-
受限制股份歸屬	17,726,342	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,016,397	-	-	-	1,016,397	-	1,016,397
回購普通股	-	-	(62,781,318)	(2,830,382)	-	-	-	-	(2,830,382)	-	(2,830,382)
註銷普通股	(53,770,353)	(8)	53,770,353	2,428,201	(2,428,193)	-	-	-	-	-	-
交回普通股	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	(77,107)	-	(77,107)	-	(77,107)
出售具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,128)	(4,128)
可供出售投資的未實現收益(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	4,152	-	4,152	-	4,152
可供出售投資的未實現收益(由累計其他綜合收益重新分類的金額)	-	-	-	-	-	-	1,940	-	1,940	-	1,940
派付予股東的股息	-	-	-	-	(2,881,151)	-	-	-	(2,881,151)	-	(2,881,151)
於2025年6月30日的結餘	3,355,908,367	462	(29,955,957)	(1,351,591)	68,167,608	926,972	538,097	432,957	68,714,505	125,180	68,839,685

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		庫存股		資本公積	法定儲備	累計其他 綜合收益	累計虧絀	總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣							
	股數	人民幣	股數	人民幣							
於2023年12月31日的結餘	3,451,032,020	475	(24,066,132)	(866,198)	77,583,054	811,107	244,302	(5,672,916)	72,099,824	101,281	72,201,105
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,323,835	2,323,835	8,691	2,332,526
行使購股權	8,764,122	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1
受限制股份單位歸屬	21,943,941	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-
受限制股份歸屬	13,297,108	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,524,431	-	-	-	1,524,431	-	1,524,431
回購普通股	-	-	(80,986,680)	(2,701,210)	-	-	-	-	(2,701,210)	-	(2,701,210)
註銷普通股	(95,751,456)	(14)	95,751,456	3,216,813	(3,216,799)	-	-	-	-	-	-
交回普通股	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	120,450	-	120,450	-	120,450
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,710	38,710
出售具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,814)	(14,814)
可供出售投資的未實現收益(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	32,613	-	32,613	-	32,613
派付予股東的股息	-	-	-	-	(2,830,704)	-	-	-	(2,830,704)	-	(2,830,704)
於2024年6月30日的結餘	3,399,285,733	467	(9,301,356)	(350,595)	73,059,977	811,107	397,365	(3,349,081)	70,569,240	133,868	70,703,108

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣	人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤	2,161,967	2,332,526
將淨利潤調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	360,819	338,859
無形資產攤銷	70,566	194,518
預期信用損失計提淨額	133,849	74,140
商譽、無形資產及其他長期資產減值	28,191	36,397
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	1,214	8,049
以權益法核算的投資損益	(14,316)	3,735
權益法投資所得股息	9,000	15,827
投資公允價值變動	(222,226)	(78,288)
投資及利息收入	(170,312)	(116,151)
匯兌虧損(收益)	28,392	(63,104)
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(收益)	16,797	(202)
股份支付薪酬費用	1,016,397	1,524,431
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	875,695	(815,840)
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(41,600)	2,511
預付款項、應收款項及其他資產	(1,080,964)	(419,222)
使用權資產	237,757	(2,714,611)
其他非流動資產	(145,330)	(42,320)
應付賬款	(2,304,638)	329,145
應付關聯方款項	28,305	(31,877)
應付僱員薪酬及福利	(3,118,100)	(2,080,805)
合同負債及遞延收入	161,439	756,996
租賃負債	(651,765)	2,072,724
預提費用及其他流動負債	12,141	617,708
應付所得稅	(532,336)	48,544
其他負債	-	2,402
經營活動所得(所用)現金淨額	(3,139,058)	1,996,092

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買定期存款及持有至到期債務投資	(6,575,071)	(15,364,238)
定期存款及持有至到期債務投資到期	15,487,973	1,850,110
購買可供出售債務投資	(377,923)	-
可供出售債務投資的出售及到期	477,803	-
購買其他長期投資	(5,612,419)	(3,514,988)
其他長期投資之處置	13,845	127,632
購買其他短期投資	(14,303,584)	(12,308,702)
其他短期投資到期	18,993,814	22,944,980
就企業合併支付現金，扣除所得現金	-	(20,041)
出售附屬公司及長期資產所得款項	6,530	4,619
購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產	(482,346)	(462,401)
發放貸款	(39,070,925)	(22,602,440)
收取貸款本金	39,959,108	22,493,916
貸款予關聯方及其他方	(806,940)	-
關聯方及其他方償還貸款	240,627	7,960
投資活動所得(所用)現金淨額	7,950,492	(6,843,593)
融資活動所得現金流量：		
購回普通股	(2,830,382)	(2,701,210)
行使購股權時發行普通股所得款項	2	1
短期借款所得款項	236,730	606,033
償還短期借款	(324,334)	(451,174)
長期借款所得款項	56,625	-
派付予本公司權益持有人股息	(2,881,151)	(2,830,704)
代他人支付的租賃押金	(112,778)	-
代他人收取的租賃押金	267,799	-
應付客戶備付金及代他人收取並支付的其他款項變動淨額	(333,475)	1,861,586
融資活動所用現金淨額	(5,920,964)	(3,515,468)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	40,690	32,161
現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額	(1,068,840)	(8,330,808)
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	11,442,965	19,634,716
期初受限資金	8,858,449	6,222,745
總計	20,301,414	25,857,461

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
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	11,115,936	9,409,071
期末受限資金	8,116,638	8,117,582
總計	19,232,574	17,526,653
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,484,144)	(1,113,362)
利息支付現金	(2,990)	(6,831)
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	83,158	(27,026)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

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。

簡明合併中期財務資料包括截至2025年6月30日的中期簡明合併資產負債表、截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併股東權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及經選定解釋附註（「中期財務資料」）。除另有說明者外，中期財務資料以人民幣呈列。

中期財務資料於2025年8月26日經本公司董事會批准。

中期財務資料未經審計，但已經本公司外聘審計師審閱。

2. 重大會計政策

除下文所載事宜外，編製中期財務資料所用的會計政策及計算方法與編製2024年年度財務報表所用者一致。

自2025年1月以來，本集團於省心租服務下推出新業務模式，在該模式下，物業的控制權及受益權由業主保留，而本集團為房主及租戶提供租賃代理服務及租期管理服務。租賃代理服務的收入於客戶簽署房屋租賃協議時確認，扣除因終止交易而產生的估計潛在退款。租期管理服務的收入於計劃期間按直線基準確認，原因為客戶同時收取及消耗與本集團所提供服務有關的利益。

2. 重大會計政策 (續)

2.1(a) 新採納會計公告的影響

於2023年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2023-07，「分部報告(專題280號)－可呈報分部披露改進」，其中新增了一項要求，要求公共實體披露其所有呈列期間內各可呈報分部的重大分部費用類別及金額。上述資料需在中期及年度期間披露。此外，該ASU要求公共實體在合併財務報表中披露主要經營決策者(「主要經營決策者」)的頭銜和職位。公共實體亦需披露主要經營決策者如何使用所報告的各項分部損益計量指標來評估業績及向分部分配資源。該ASU對公共實體2023年12月15日之後開始的財政年度以及2024年12月15日之後開始的財政年度的中期有效。本集團已於附註24「分部資料」載入所需披露資料。

2.1(b) 最近公佈但未採納的會計公告

於2023年12月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2023-09，「所得稅(專題740號)－所得稅披露改進」，加強了所得稅披露的分類。該ASU要求公共實體每年披露稅率調節的具體類別，並就為達到等於或大於5%的量化閾值的調節項目提供補充信息。倘若干稅率調節項目不明顯，公共實體必須提供解釋，如項目的性質、原因及用於分類的判斷。該ASU亦要求披露按聯邦、州／地方和外國分列的已付所得稅(扣除收到的退稅)，以及支付給個別司法權區的等於或大於已付所得稅總額5%的金額。該ASU對公共實體2024年12月15日之後開始的財政年度以及2025年12月15日之後開始的財政年度的中期有效。本集團正在評估採用該準則對其財務報表及披露的影響。

於2024年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2024-03，利潤表費用分解(子專題220-40號)。該ASU要求在相關利潤表標題中分項詳細披露特定費用類別，包括存貨採購、僱員薪酬、折舊及攤銷。該ASU亦要求披露銷售費用總額以及銷售費用的定義。該ASU對2026年12月15日之後開始的年度期間以及2027年12月15日之後開始的財政年度內的中期期間有效。該等規定須前瞻性採納，並可選擇追溯應用。本集團正在評估採納該準則對其財務報表及披露的影響。

已頒佈但於2025年6月30日之前尚未生效之其他新的會計公告並無且預期不會對我們的財務狀況、經營業績或流動資金有任何重大影響。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策(續)

2.2 編製基準

中期財務資料的編製基準與根據美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製的經審計財務報表的編製基準相同。中期財務資料並不包含年度財務報表通常所包含的全部附註種類。因此，中期財務資料應與截至2024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。中期經營業績未必反映整個財政年度或任何未來期間的預期業績。

呈列方式變動

於2024年第四季度，本集團選擇更改若干現金流量的呈列方式，特別是應付客戶備付金及代表其他人士收取及應付的款項由經營活動變更為融資活動。往期比較金額已調整以符合本期呈列方式。此變動的影響為截至2024年6月30日止六個月的經營活動所得現金流量減少人民幣1,861.6百萬元，且相應抵銷融資活動所用現金。這一呈列方式變動並不影響先前於未經審計中期簡明合併現金流量表呈報的現金結餘總額，且不影響未經審計中期簡明合併綜合收益表、未經審計中期簡明合併資產負債表或未經審計中期簡明合併股東權益變動表。

2. 重大會計政策 (續)

2.2 編製基準 (續)

呈列方式變動 (續)

下表載列呈列方式變動於未經審計中期簡明合併現金流量表內的影響：

	截至2024年6月30日止六個月		
	先前呈報	調整	經調整
	(人民幣千元)		
經營活動現金流量			
應付客戶備付金變動淨額	1,894,197	(1,894,197)	-
代他人收取並支付的款項變動淨額	(32,611)	32,611	-
經營活動所得現金淨額	3,857,678	(1,861,586)	1,996,092
融資活動現金流量			
應付客戶備付金變動淨額	-	1,894,197	1,894,197
代他人收取並支付的款項變動淨額	-	(32,611)	(32,611)
融資活動所用現金淨額	(5,377,054)	1,861,586	(3,515,468)

2.3 使用估計

編製符合美國公認會計準則的中期財務資料要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設影響資產及負債報告金額、於資產負債表日的或有資產及負債的相關披露以及報告收入及費用。實際結果可能有別於該等估計。

於編製中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時作出的主要判斷及估計不確定性的主要來源與2024年年度財務報表所應用者基本一致。

3. 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2025年及2024年6月30日止六個月，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2025年6月30日及2024年12月31日，本集團大部分現金及現金等價物、受限資金及短期投資由位於中國及香港且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。截至2025年6月30日，中國內地五大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17.6%、13.9%、13.5%、12.4%及9.6%。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。該等應收賬款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2025年6月30日及2024年12月31日，只有一名客戶為數人民幣293.1百萬元及人民幣346.6百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

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2025年6月30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2025年6月30日，已就應收賬款及其他應收款項分別計提撥備人民幣205.2百萬元及人民幣265.8百萬元。

截至2025年6月30日及2024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27.3%及22.9%。截至2025年6月30日及2024年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為7.9%及4.9%。截至2025年6月30日及2024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21.0%及22.7%。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。

3. 集中度及風險 (續)

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2025年6月30日及2024年12月31日，本集團以人民幣計值且受該等政府管制限制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣390億元及人民幣489億元。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

人民幣兌美元的匯率曾出現波動，其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2025年6月30日止六個月，人民幣兌美元升值為約1.9%。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。

4. 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6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物(i)：		
現金	10,861,156	10,469,689
現金等價物	254,780	973,276
受限資金(ii)：		
流動	8,116,638	8,858,449
現金、現金等價物及受限資金總額	19,232,574	20,301,414

(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2025年及2024年6月30日止六個月，現金等價物的加權平均利率分別為2.0%及3.2%。

(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)特定用途的商業銀行借款；及4)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2025年6月30日分別為73.4%、25.9%、0.0%及0.7%；截至2024年12月31日分別為72.0%、27.5%、零及0.5%。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

5. 短期投資

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
短期投資：		
銀行定期存款	10,246,053	14,874,498
理財產品	16,615,227	20,474,093
持有至到期債務投資	6,931,321	5,417,761
可供出售債務投資	71,226	551,348
總計	33,863,827	41,317,700

下表載列本集團於2025年6月30日的短期投資相關選定數據：

	截至2025年6月30日			公允價值 人民幣
	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	
持有至到期債務投資	6,931,321	2,179	(63,651)	6,869,849
可供出售債務投資	73,512	-	(2,286)	71,226

6. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
預付租金及其他按金	1,398,103	1,552,279
物業存貨(i)	1,933,832	1,090,661
其他存貨	658,762	519,215
供應商墊款	710,711	692,542
可抵扣進項增值稅	643,886	637,686
獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本(ii)	503,991	551,461
支付予房地產開發商按金(iii)	180,955	196,241
墊付予潛在被投資方資金(iv)	681,567	153,577
就購入發展物業所用土地的已付按金(v)	-	122,430
預付所得稅	88,834	64,163
員工墊款	53,045	59,762
與僱員行使股份獎勵相關的應收款項	103,844	44,521
應收利息	16,127	15,263
應收託管賬戶款項	10,664	9,992
其他	619,261	542,907
總計	7,603,582	6,252,700
非流動：		
遞延稅項資產	1,005,127	1,005,127
可抵扣進項增值稅	291,169	194,818
其他	71,311	22,332
總計	1,367,607	1,222,277

(i) 物業存貨

物業存貨指本集團貝好家業務項下位於成都及上海的開發中物業相關開發開支。

(ii) 獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團分別確認攤餘人民幣646.8百萬元及人民幣425.7百萬元。

(iii) 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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

6. 預付款項、應收款項及其他資產(續)

(iv) 墊付予潛在被投資方資金

墊付予潛在被投資方資金指於獲得股權之前支付予貝好家業務項下潛在被投資方的資金。截至2025年6月30日，該等資金的年利率介乎0%至8%，而截至2024年12月31日的利率為8%。

(v) 就購入發展物業所用土地的已付按金

就購入發展物業所用土地的已付按金指貝好家業務項下收購位於上海的住宅地塊的已付按金。

7. 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6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
新房業務	4,430,312	5,863,587
存量房業務	603,623	546,658
家裝家居	392,350	265,355
房屋租賃服務	56,684	52,135
新興業務及其他	122,080	86,681
應收賬款	5,605,049	6,814,416
信用損失準備	(1,553,944)	(1,517,099)
應收賬款淨額	4,051,105	5,297,317

截至2025年6月30日，本集團的應收賬款總額中有人民幣44億元(截至2024年12月31日：人民幣59億元)來自新房業務，錄得信用損失準備人民幣13億元(截至2024年12月31日：人民幣13億元)。

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。

7. 應收賬款及合同資產淨值(續)

合同資產淨值包括下列各項：

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
合同資產－總額	604,192	319,736
信用損失準備	(139,092)	(119,064)
合同資產淨值	465,100	200,672

應收賬款信用損失準備變動情況如下：

	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
期初結餘	(1,517,099)	(1,566,129)
增加	(75,667)	(59,159)
核銷	38,822	81,754
期末結餘	(1,553,944)	(1,543,534)

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6月30日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
－最多3個月	2,771,997	4,315,046
－3個月至1年	990,175	649,209
－1年以上	1,842,877	1,850,161
應收賬款	5,605,049	6,814,416
減：信用損失準備	(1,553,944)	(1,517,099)
應收賬款淨額	4,051,105	5,297,317

未經審計中期簡明合併財務資料附註

8. 貸款淨額

截至2025年6月30日及2024年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
短期：		
合併信託貸款	1,935,431	2,830,180
小額貸款平台貸款	159,243	152,677
短期貸款總額	2,094,674	2,982,857
信用損失準備	(164,579)	(147,330)
短期貸款淨額總額	1,930,095	2,835,527

該等結餘指短期貸款，為向業主、租戶及向其他個人借款人提供的個人信用貸款，截至2025年6月30日及2024年12月31日，其全部於一年內到期。

貸款 — 信用損失準備及信貸質素

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。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2024年12月31日的4.9%上升至2025年6月30日的7.9%，主要是由於2025年拖欠增加所致。

8. 貸款淨額(續)

貸款 – 信用損失準備及信貸質素(續)

截至2025年及2024年6月30日止六個月，信用損失準備活動分別包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
期初結餘	(147,330)	(122,482)
(撥備)／撥回	(17,249)	3,887
期末結餘	(164,579)	(118,595)

本集團根據借款人類型及拖欠模式，整體上評估貸款的預期信用損失：

借款人類型：

房產交易相關業務：該分部包括房產交易業務產生的貸款。截至2025年6月30日及2024年12月31日，該類別的平均損失率分別為6.0%及3.7%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2025年6月30日及2024年12月31日，該類別的平均損失率分別為97.0%及91.6%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為六類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至59天、逾期60至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2025年6月30日及2024年12月31日，拖欠率分別為8.1%及5.9%。

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

8. 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	逾期30至	逾期60至	逾期90至	逾期180天	逾期總額	即期	總計
	29天	59天	89天	179天	或以上			
房產交易相關業務								
2020年及之前	-	-	-	-	54,634	54,634	-	54,634
2021年	-	-	-	-	45,625	45,625	-	45,625
2022年	-	-	-	-	391	391	-	391
2023年	-	-	-	-	2,624	2,624	-	2,624
2024年	20,687	204	1,600	561	7,589	30,641	2,805,961	2,836,602
小計	20,687	204	1,600	561	110,863	133,915	2,805,961	2,939,876
非房產交易相關業務								
2020年及之前	-	-	-	-	37,439	37,439	-	37,439
2021年	-	-	-	-	5,210	5,210	-	5,210
2022年	-	-	-	-	332	332	-	332
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	42,981	42,981	-	42,981
2024年12月31日	20,687	204	1,600	561	153,844	176,896	2,805,961	2,982,857
房產交易相關業務								
2021年及之前	-	-	-	-	100,259	100,259	-	100,259
2022年	-	-	-	-	391	391	-	391
2023年	-	-	-	-	2,578	2,578	-	2,578
2024年	-	-	-	5,962	7,703	13,665	-	13,665
2025年	5,532	3,248	-	1,878	-	10,658	1,924,654	1,935,312
小計	5,532	3,248	-	7,840	110,931	127,551	1,924,654	2,052,205
非房產交易相關業務								
2021年及之前	-	-	-	-	42,137	42,137	-	42,137
2022年	-	-	-	-	332	332	-	332
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	42,469	42,469	-	42,469
2025年6月30日	5,532	3,248	-	7,840	153,400	170,020	1,924,654	2,094,674

9. 物業、廠房及設備淨額

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
(以千計)		
辦公樓	697,455	697,136
汽車	24,141	23,939
計算機設備	1,216,570	1,179,606
傢具及辦公設備	410,581	395,828
租賃物業裝修	3,589,525	3,477,118
在建工程	197,066	176,006
總計	6,135,338	5,949,633
減：累計折舊	(3,702,359)	(3,530,150)
減：累計減值	(19,272)	(19,272)
賬面淨值	2,413,707	2,400,211

截至2025年及2024年6月30日止六個月，確認的折舊費用分別為人民幣360.8百萬元及人民幣338.9百萬元。

10. 無形資產淨額

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
(以千計)		
軟件	130,975	127,645
商標及域名	1,200,889	1,200,889
牌照	441,105	441,105
總計	1,772,969	1,769,639
減：累計攤銷	(673,322)	(603,056)
減：累計減值	(308,948)	(308,948)
賬面淨值	790,699	857,635

截至2025年及2024年6月30日止六個月確認的攤銷費用分別為人民幣70.6百萬元及人民幣194.5百萬元。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

11. 租賃

(a) 本集團作為承租人

截至2025年及2024年6月30日止六個月，租賃成本組成部分列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	9,748,585	5,805,326
短期租賃成本	38,362	24,881
總計	9,786,947	5,830,207

與租賃有關的補充現金流量資料如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024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	10,063,911	6,443,973
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	9,997,914	9,028,686

11. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

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6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024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	1,189,257	1,554,959
行政辦事處租賃	60,682	147,859
租賃住房管理運營服務租賃	8,747,975	7,325,868
總計	9,997,914	9,028,686

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至6月30日	截至12月31日
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
門店租賃	5,398,471	5,825,835
行政辦事處租賃	726,608	755,707
租賃住房管理運營服務租賃	16,614,773	16,393,250
土地使用權	387,130	392,087
經營租賃資產總額	23,126,982	23,366,879
經營租賃負債·流動	12,956,051	13,729,701
經營租賃負債·非流動	8,756,664	8,636,770
經營租賃負債總額	21,712,715	22,366,471

未經審計中期簡明合併財務資料附註

11. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
加權平均剩餘租期(以年計)		
經營租賃	2.40	2.29
土地使用權	39.19	40.18
加權平均折現率		
經營租賃	3.70%	4.03%
土地使用權	3.97%	3.97%

租賃負債的到期日如下：

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)
2025年剩餘時間	8,123,867
2026年	8,191,974
2027年	3,330,476
2028年	1,265,841
2029年	668,275
2030年	271,509
此後	466,562
未折現租賃付款總額	22,318,504
減：推算利息	(605,789)
租賃負債總額	21,712,715

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。

11. 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

截至2025年及2024年6月30日止六個月確認的租賃收入載列如下，其計入未經審計中期簡明合併綜合收益表中的房屋租賃服務項下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
經營租賃收入	9,368,772	5,281,738
租賃總收入	9,368,772	5,281,738

將收取的未折現租賃付款的到期日如下：

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)
2025年剩餘時間	6,605,545
2026年	2,837,342
2027年	218,385
2028年	23,829
2029年	10,736
2030年	9,123
此後	19,285
未折現租賃付款總額	9,724,245

未經審計中期簡明合併財務資料附註

12. 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6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
以權益法核算的投資	469,131	360,965
按公允價值入賬的投資(i)	5,654,543	1,014,400
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資(ii)	60,226	60,691
使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資	47,876	41,377
長期定期存款(iii)	11,213,191	15,568,643
持有至到期債務投資(iv)	716,975	1,808,331
可供出售債務投資(v)	5,296,172	4,935,699
長期投資總額	23,458,114	23,790,106

(i) 按公允價值入賬的投資

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	96,848	-	(46,420)	5,736	56,164
按公允價值計量的非上市股本證券及 應收貸款	233,088	-	(200,516)	-	32,572
理財產品(a)	896,920	31,766	(3,028)	6	925,664
於2024年12月31日的結餘	1,226,856	31,766	(249,964)	5,742	1,014,400
有價證券	96,848	-	(47,176)	5,637	55,309
按公允價值計量的非上市股本證券及 應收貸款	232,988	-	(202,426)	-	30,562
理財產品(a)	5,537,500	34,200	(3,028)	-	5,568,672
於2025年6月30日的結餘	5,867,336	34,200	(252,630)	5,637	5,654,543

(a) 理財產品

截至2025年及2024年6月30日止六個月，公允價值期權下理財產品公允價值變動產生的收益分別為人民幣34.2百萬元及人民幣9.5百萬元，其計入未經審計中期簡明合併綜合收益表的收益。

12. 長期投資淨額 (續)

(ii) 使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資

截至2025年6月30日及2024年12月31日，按替代計量法入賬的投資分別為人民幣47.9百萬元及人民幣41.4百萬元。截至2025年及2024年6月30日止六個月，管理層未確認任何上調。

截至2025年6月30日及2024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6月30日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
初始成本基數	835,740	829,938
累計未實現虧損 (包括減值)	(787,864)	(788,561)
賬面總值	47,876	41,377

截至2025年2024年6月30日止六個月，按替代計量法入賬的私營公司投資錄得減值為人民幣1.2百萬元及人民幣8.0百萬元。該減值計入本集團的未經審計中期簡明合併綜合收益表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。本集團將使用類似可識別交易價格投資的估值技術分類為第2層級公允價值計量。

(iii) 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2025年6月30日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣112億元，全部將於2027年到期。

(iv) 持有至到期債務投資

截至2025年6月30日將於二至三年到期的長期持有至到期債務投資列示如下：

	成本或 攤餘成本 人民幣	截至2025年6月30日		公允價值 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	716,975	-	(4,229)	712,746

未經審計中期簡明合併財務資料附註

12. 長期投資淨額(續)

(v) 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2025年6月30日，本公司持有可供出售債務投資人民幣53億元。上文所示所有可供出售投資當前均處於未實現虧損狀況。截至2025年6月30日，可供出售債務投資列示如下：

	成本或 攤餘成本 人民幣	截至2025年6月30日		公允價值 人民幣
		未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	
可供出售債務投資	5,434,338	-	(138,166)	5,296,172

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2025年6月30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6月30日	截至12月31日
	2025年	2024年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
預計於1年至2年內由發行人贖回	5,296,172	4,935,699

13. 商譽

截至2025年6月30日止六個月，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	家裝家居 人民幣	總計 人民幣
	(以千計)			
總賬面值				
於 2024年12月31日	1,580,926	1,691,080	3,223,997	6,496,003
出售	(3,184)	-	-	(3,184)
於 2025年6月30日	1,577,742	1,691,080	3,223,997	6,492,819
累計減值				
於 2024年12月31日	(1,075,829)	(626,562)	(16,192)	(1,718,583)
減值(i)	(28,191)	-	-	(28,191)
出售	3,184	-	-	3,184
於 2025年6月30日	(1,100,836)	(626,562)	(16,192)	(1,743,590)
賬面淨值				
於 2024年12月31日	505,097	1,064,518	3,207,805	4,777,420
於 2025年6月30日	476,906	1,064,518	3,207,805	4,749,229

- (i) 截至2025年6月30日止六個月，由於一個報告單位的實際財務表現因當地市況不利而未達到先前預期，錄得商譽減值損失人民幣28.2百萬元，與存量房業務分部內的報告單位有關。

於進行定量減值測試時，本集團使用基於現金流折現模型(「現金流折現模型」)的收益法。未來現金流量的預測主要基於對未來淨收入、毛利率及運營費用的最佳估計，其受預期業務運營、當地市場發展及整體經濟狀況的影響。

14. 借款

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
短期借款	200,676	288,280
長期借款	56,625	-
總計	257,301	288,280

截至2025年6月30日，於2024年12月31日的所有未償付借款於到期時悉數償還。

截至2025年6月30日止六個月，本集團訂立新訂無抵押借款安排人民幣205.3百萬元，該借款計劃於一年內償還，且年利率介乎2.38%至2.48%。截至2025年6月30日，人民幣169.3百萬元仍未償還。

於2025年5月，本集團訂立一份為期36個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣400.0百萬元，截至2025年6月30日其中人民幣31.4百萬元未償還。信貸協議項下的借款將於一年內到期，並按一年期LPR(貸款市場報價利率)減89個基點計息。貝好家於上海的開發中物業的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

於2025年5月，本集團訂立一份為期24個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣600.0百萬元，截至2025年6月30日其中人民幣56.6百萬元未償還。信貸協議項下的借款按一年期LPR(貸款市場報價利率)減86個基點計息。貝好家於成都的開發中物業的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

於2025年3月，本集團訂立一份為期60個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣350.0百萬元，截至2025年6月30日尚未根據該信貸融資提取任何資金。信貸協議項下的借款按一年期LPR(貸款市場報價利率)減55個基點計息。於杭州的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

15. 合同負債及遞延收入

倘本集團在履約前收取對價（指迄今尚未確認收入的客戶收款），則確認合同負債及遞延收入。截至2025年1月1日的合同負債及遞延收入結餘包括於截至2025年6月30日止六個月確認的人民幣4,965.8百萬元收入。本集團截至2025年6月30日及2024年12月31日的合同負債及遞延收入於下表列示。

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
ASC 606項下的合同負債：		
存量房業務	294,145	369,839
新房業務	778,048	966,810
家裝家居	3,287,218	2,973,192
房屋租賃服務	65,294	-
新興業務及其他	96,681	93,075
小計	4,521,386	4,402,916
ASC 842項下的遞延收入：		
房屋租賃服務	1,691,920	1,648,951
總計	6,213,306	6,051,867

16. 應付賬款

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務有關的應付款項	4,640,972	5,954,209
應付家裝材料及建築成本	1,683,607	1,713,179
就購入發展物業所用土地的應付款項	-	538,406
應付廣告費	92,491	396,364
應付互聯網服務費	334,817	333,835
應付租賃裝修款項	179,674	262,805
其他	172,216	293,831
總計	7,103,777	9,492,629

未經審計中期簡明合併財務資料附註

16. 應付賬款 (續)

於2025年6月30日及2024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6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
— 最多3個月	6,728,489	9,116,991
— 3個月至1年	138,032	210,375
— 1年以上	237,256	165,263
應付賬款	7,103,777	9,492,629

17. 預提費用及其他流動負債

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
與房屋租賃服務相關的保證金	1,511,649	1,434,338
與家裝家居相關的保證金	1,607,026	1,630,275
與新房業務相關的保證金	1,261,455	1,151,475
與特許經營服務相關的保證金	1,185,977	1,103,229
預提運營費用	292,577	366,454
其他應付稅項	272,039	436,496
代他人收取並支付的款項	413,567	115,160
與僱員行使股份獎勵相關的應付款項	91,260	41,481
應付股份回購對價	52,112	94,925
遞延擔保收入	15,131	23,360
其他	727,118	871,312
總計	7,429,911	7,268,505

18. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	337,404	388,939
政府補助	326,116	481,600
其他	104,479	31,071
總計	767,999	901,610

19. 利息收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
利息收入	505,372	680,861
利息費用	(3,775)	(7,136)
其他	(9,089)	(7,472)
總計	492,508	666,253

20. 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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

20. 稅項 (續)

截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
(以千計)		
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務收益	3,727,936	4,969,234
非中國業務虧損	(627,027)	(1,380,919)
所得稅費用前利潤總額	3,100,909	3,588,315

下表概述本集團截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
(以千計，稅率除外)		
所得稅費用前利潤	3,100,909	3,588,315
所得稅費用	938,942	1,255,789
實際稅率	30.3%	35.0%

截至2025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。

經濟合作與發展組織(「經合組織」)已公佈示範規則，其中包括實施15%的全球最低稅率，通常稱為支柱二。本集團業務所在的一個國家及一個地區已頒佈實施法規，分別自2024年1月1日及2025年1月1日起生效。根據本集團對本集團經營所在司法管轄區已頒佈法規的分析，其對本集團2025年所得稅撥備並無重大影響。

21. 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6月30日止六個月	
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
計入：		
營業成本	204,015	249,834
銷售和市場費用	81,102	90,761
一般及行政費用	648,677	1,090,910
研發費用	82,603	92,926
總計	1,016,397	1,524,431
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	88,088	304,823
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	611,428	536,049
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	316,881	683,559
總計	1,016,397	1,524,431

並無就股份支付薪酬費用於未經審計中期簡明合併綜合收益表確認所得稅收益，及於截至2025年及2024年6月30日止六個月，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開始日期起為期10年，一般計劃於1至5年的連續服務期間歸屬。

21. 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)

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。

截至2025年6月30日止六個月，概無根據2018年購股權計劃授出任何購股權。

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
截至 2024年12月31日 尚未行使	25,843,947	0.00002	5.47
已行使	(11,893,434)	0.00002	
已沒收或註銷	(51,411)	0.00002	
截至 2025年6月30日 尚未行使	13,899,102	0.00002	5.15

截至2025年及2024年6月30日止六個月，就購股權確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣88.1百萬元及人民幣304.8百萬元。

截至2025年6月30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61.3百萬元預期將於0.8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。

21. 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

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。

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2025年6月30日止六個月，本集團僱員已獲授4,924,473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年股份激勵計劃本公司受限制股份單位的活動：

	未行使受限制 股份單位數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
截至2024年12月31日尚未行使	84,277,398	5.80
已授出	4,924,473	6.62
已歸屬	(26,393,919)	5.86
已沒收或註銷	(2,017,806)	5.58
截至2025年6月30日尚未行使	60,790,146	5.84

21. 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)

截至2025年及2024年6月30日止六個月，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611.4百萬元及人民幣536.0百萬元。

截至2025年6月30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1,724.6百萬元預期將於2.0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2025年及2024年6月30日止六個月，受限制股份單位歸屬的股份公允價值總額為人民幣1,049.0百萬元及人民幣865.4百萬元。

(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。

21. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬(續)

2022年股份激勵計劃(續)

於2025年5月，授予彭永東先生及單一剛先生的45,830,712股及34,373,035股受限制股份的轉讓及分配股息權的限制將取消。然而，彭永東先生及單一剛先生自願將該等受限制股份的轉讓及分配股息權限制延長至規定的歸屬開始日期的第四週年。

延長對受限制股份的限制符合ASC 718項下修改的定義，並無造成股份支付薪酬費用增加且受限制股份已根據原歸屬條件歸屬。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，就上述受限制A類普通股確認的股份支付薪酬費用總額分別為人民幣195.9百萬元及人民幣481.5百萬元。

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

21. 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(續)

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

	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2024年12月31日流通在外	143,418,781	4.40
已歸屬	(17,726,342)	4.29
截至2025年6月30日流通在外	125,692,439	4.41

截至2025年及2024年6月30日止六個月，就受限制股份確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣316.9百萬元及人民幣683.6百萬元。

截至2025年6月30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728.3百萬元預期將於1.9年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，就受限制股份歸屬的股份之公允價值總額為人民幣486.7百萬元及人民幣365.1百萬元。

22. 普通股

本公司有25,000,000,000股已授權普通股，面值為0.00002美元，包括24,114,698,720股A類普通股、885,301,280股B類普通股。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。

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。

截至2025年6月30日止六個月，本公司自公開市場回購62,781,318股A類普通股，總購買價為人民幣2,830.4百萬元(393.9百萬美元)。所回購股份於註銷前計入庫存股賬戶。截至2025年6月30日止六個月，本公司註銷53,770,353股A類普通股。截至2025年6月30日止六個月，在股份註銷的同時，合共2,150,225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1,499,580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650,645股B類普通股。

23. 公允價值計量 (續)

	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
	2024年 12月31日 人民幣		
		(以千計)	
資產			
披露公允價值			
短期投資			
短期定期存款	14,874,498	-	14,874,498
持有至到期債務投資	5,420,043	-	5,420,043
長期投資			
長期定期存款	15,568,643	-	15,568,643
持有至到期債務投資	1,798,444	-	1,798,444
經常性計量公允價值			
短期投資			
理財產品	20,474,093	-	19,224,772
可供出售債務投資	551,348	-	551,348
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)	60,691		
按公允價值入賬的投資	1,014,400	56,164	891,192
可供出售債務投資	4,935,699	-	4,935,699
總計	64,697,859	56,164	63,264,639

(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簡明合併資產負債表中所列金額進行對賬。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

23. 公允價值計量(續)

分類為公允價值層級下第3層級的資產對賬如下：

短期理財：

	截至6月30日 止六個月 2025年 人民幣 (以千計)
截至2024年12月31日的短期投資的公允價值	1,249,321
公允價值變動	33,694
匯兌調整	(4,339)
出售	(15,796)
截至2025年6月30日的短期投資的公允價值	1,262,880

長期投資：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2024年12月31日的長期投資的公允價值	67,044
公允價值變動	(1,910)
出售	(100)
截至2025年6月30日的長期投資的公允價值	65,034

24. 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。

本集團於五個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居、房屋租賃服務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；以及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營銷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。

24. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

- (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) 房屋租賃服務：房屋租賃業務提供關於分散式及集中式的租賃住房管理運營服務，和包括流量商業化業務、線上租賃管家服務等在內的其他租賃相關服務。
- (5) 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。

本集團披露分部貢獻利潤作為其分部表現的計量，並與經營利潤(虧損)對賬。本集團將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去可直接歸屬於可報告分部的變動成本。就存量房業務及新房業務而言，可變成本包括內部經紀人及銷售專業人員的直接薪酬、貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金。就家裝家居業務而言，可變成本包括材料成本及作為本集團僱員或承包商的裝修工人的薪酬成本。就房屋租賃服務而言，可變成本包括根據相應租賃合同向業主支付的房屋租賃成本及銷售專業人員的直接薪酬。

本集團的主要經營決策者主要於預算編製、規劃及預測程序中，審閱分部貢獻利潤以評估業績及分配資源。就分部貢獻利潤而言，本集團的主要經營決策者審閱貢獻利潤的月度及季度變動、貢獻利潤的逐期變動及內部預測／預算的貢獻利潤變動。費用資料已按綜合基準提供予主要經營決策者並由其審閱，以評估成本效益及公司表現。

24. 分部資料(續)

(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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	13,589,752	13,061,919
分佣及薪酬成本	(8,287,595)	(7,032,712)
貢獻利潤	5,302,157	6,029,207
新房業務		
淨收入	16,694,318	12,850,320
分佣及薪酬成本	(12,701,657)	(9,768,943)
貢獻利潤	3,992,661	3,081,377
家裝家居		
淨收入	7,510,797	6,449,072
材料成本、分佣及薪酬	(5,084,666)	(4,448,069)
貢獻利潤	2,426,131	2,001,003
房屋租賃服務		
淨收入	10,762,400	5,812,743
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(9,946,258)	(5,481,822)
貢獻利潤	816,142	330,921
新興業務及其他		
淨收入	781,716	1,573,690
分佣及薪酬成本	(183,815)	(121,480)
貢獻利潤	597,901	1,452,210
利潤對賬		
門店成本	(1,478,750)	(1,365,977)
其他成本	(1,135,560)	(889,605)
未分配至分部的款項：		
銷售和市場費用	(3,670,945)	(3,505,463)
一般及行政費用	(3,954,473)	(4,098,494)
研發費用	(1,217,052)	(971,809)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(28,191)	(36,397)
運營費用總額	(8,870,661)	(8,612,163)
經營利潤	1,650,021	2,026,973

未經審計中期簡明合併財務資料附註

24. 分部資料(續)

(b) 分部數據(續)

由於主要經營決策者並無使用資產資料評估分部表現，本集團並無將資產分配至其分部。

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。截至2025年及2024年6月30日止六個月，概無客戶單獨佔本集團合併淨銷售額的10%或以上。

25. 每股淨收益

每股基本淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額。每股稀釋淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。除非屬於反稀釋性質，否則購買普通股的購股權、受限制股份及受限制股份單位納入本集團每股稀釋淨收益的計算中。

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	2,156,838	2,323,835
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	2,156,838	2,323,835

25. 每股淨收益(續)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(人民幣千元，股份及每股數據除外)	
分母：		
每股基本淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,359,945,551	3,422,928,331
稀釋性購股權調整	6,250,846	9,049,079
稀釋性受限制股份調整	118,691,325	98,366,372
稀釋性受限制股份單位調整	29,761,996	3,215,206
每股稀釋淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,514,649,718	3,533,558,988
普通股股東應佔每股淨收益：		
－ 基本	0.64	0.68
－ 稀釋	0.61	0.66

26. 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2025年及2024年6月30日止六個月，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及／或一名 主要股東重大影響的集團
IFM Investments Limited(「IFM」)	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
騰訊控股有限公司、其附屬公司及其控制聯屬實體 (「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

26. 關聯方交易（續）

願景明德為一家管理或經營政策受本公司董事及／或一名主要股東重大影響的集團。有關董事自2024年7月18日起不再擔任願景明德的董事，有關本公司主要股東自2024年11月25日起不再擔任願景明德的股東。本集團與願景明德於2024年11月25日前的交易披露為關聯方交易。

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024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	202,364	247,518
向IFM提供的平台服務	46,999	45,947
向自如提供的線上營銷服務	16,505	31,394
向自如提供的經紀服務	5,393	13,676
向經紀公司提供的平台及加盟服務	5,268	14,866
向願景明德提供的經紀服務	—	1,639
索菲亞聖都的經營租賃收入	1,817	1,566
其他	113	3,637
總計	278,459	360,243

委託支持服務指向經紀公司提供的交易促成服務。

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等加盟品牌所收取的費用。

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。

經紀服務指促成房產銷售或租賃的服務。經紀服務佣金於轉介客戶與上述關聯方所訂立合約完成後確認。

26. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
自關聯方採購服務及貨品		
經紀公司的轉介服務	190,598	279,753
騰訊的技術服務及線上營銷	115,088	82,151
自索菲亞聖都採購家居	24,498	67,328
願景明德的租賃及房屋管理服務	—	5,140
IFM的轉介服務	3,867	2,296
自如購買服務及翻新	4,323	2,809
其他	629	3,894
總計	339,003	443,371

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

技術服務及線上營銷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、清潔及維護服務以及翻新。

租賃及房屋管理服務主要包括願景明德的辦公室租賃，按公平市價收取。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

26. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
其他收入淨額		
向IFM提供的貸款的利息收入	848	2,187
向其他人士提供的貸款的利息收入	5,841	804
總計	6,689	2,991

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
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	-	6,050
與經紀公司的租約的經營租賃成本	21	21
總計	21	6,071

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 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	1,817	1,566
總計	1,817	1,566

26. 關聯方交易(續)

(ii) 截至2025年6月30日及2024年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	(以千計)	
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	340,034	337,752
IFM	4,754	4,170
騰訊	3,087	3,115
經紀公司	20,108	20,074
其他	20,979	14,107
總計	388,962	379,218
應付關聯方款項		
騰訊	64,395	52,645
自如	33,674	27,940
IFM	44,150	39,252
經紀公司	233,021	271,125
其他	44,511	484
總計	419,751	391,446

截至2025年6月30日及2024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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

26. 關聯方交易（續）

(ii) 截至2025年6月30日及2024年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：（續）

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	（以千計）	
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	12,000	10,000
向其他人士提供短期貸款(a)	210,989	8,797
向IFM提供長期貸款	16,360	22,360
向其他人士提供長期貸款(a)	10,111	109,050
總計	249,460	150,207

(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，扣除信用損失準備。

(b) 截至2025年6月30日，所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。上文所述向關聯方提供的貸款的利率介乎0%至12%，而貸款產生的現金流量於未經審計中期簡明合併現金流量表內的投資活動呈列。

	截至6月30日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
	（以千計）	
經營租賃		
經紀公司的行政辦公室租賃	68	7
經營租賃資產總額	68	7
經紀公司的經營租賃負債，流動	40	7
經紀公司的經營租賃負債，非流動	28	-
經營租賃負債總額	68	7

26. 關聯方交易(續)

- (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2024年12月31日，捐贈人作出的捐贈款累計人民幣30百萬元。截至2025年6月30日，所有花橋獎學金均已發放予優秀學生。

27. 承諾及或有事項

(a) 承諾

開發中物業及在建工程

截至2025年6月30日，本集團自營開發物業於現有建築合約項下的承擔為人民幣449.8百萬元。假設承建商達成合約規定的施工里程碑，本集團預期大部分款項將於未來兩年內支付。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

27. 承諾及或有事項(續)

(a) 承諾(續)

其他承擔

截至2025年6月30日，於其他不可註銷協議項下的未來最低付款包括以下各項：

	截至6月30日 2025年 人民幣 (以千計)
經營租賃承諾(i)	1,079,490
資本承諾(ii)	222,051
投資承諾(iii)	158,100
購買服務	1,627
總計	1,461,268

	金額 人民幣 (以千計)
2025年餘下時間	318,141
2026年	382,655
2027年	341,045
2028年	227,724
2029年	121,338
此後	70,365
總計	1,461,268

- (i) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。
- (ii) 資本承諾主要涉及辦公樓建造的承諾。
- (iii) 投資承諾主要涉及若干安排項下的出資義務。

27. 承諾及或有事項 (續)

(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。

於2021年12月30日，本公司及其若干現任高級職員及董事被列為於聯邦法院提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為Chin v. KE Holdings Inc. et al., No. 1:21-cv-11196 (美國紐約南區地區法院)。於2025年4月5日，各方原則上達成和解，惟須取得最終文件及法院批准。於2025年4月24日，法院暫停該案件的所有待決期限，以待提交初步批准和解的動議或申請撤銷暫停的動議。截至2025年6月30日，本公司已預提本案可能產生的損害賠償。

28. 股息

於2025年3月，本集團董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2025年4月9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末期現金股息每股普通股0.12美元或每股美國存託股份0.36美元，須以美元支付。因此，2025年4月已派付401.6百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

於2024年3月，本集團董事會批准向分別於北京／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宣派末期現金股息每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元，須以美元支付。因此，2024年4月已派付398.8百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

29. 期後事項

本集團已對未經審計中期簡明合併財務資料發出之日起的期後事項進行評估並認為，除下文所述事項外，概無發生任何期後事項，致使須在未經審計中期簡明合併財務資料內確認或披露。

於2025年8月26日，董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由30億美元進一步上升至50億美元並延長至2028年8月31日止。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

未經審計中期簡明合併財務資料乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告會計準則（「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未經審計簡明合併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表數據

	截至2025年6月30日止六個月							
	國際財務報告準則調整					與首次公開		
	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	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								
房屋租賃服務	10,762,400	-	-	(6,284,512)	-	-	-	4,477,888
成本								
營業成本	(38,818,301)	-	(8,228)	5,903,989	13,668	-	-	(32,908,872)
銷售和市場費用	(3,670,945)	-	-	28,350	5,023	-	-	(3,637,572)
一般及行政費用	(3,954,473)	-	-	22,589	85,468	-	-	(3,846,416)
研發費用	(1,217,052)	-	-	-	(3,103)	-	-	(1,220,155)
利息收入淨額	492,508	-	-	(280,015)	-	-	-	212,493
投資公允價值變動淨額	222,226	-	-	-	-	-	45	222,271
採用替代計量法入賬的權益投資的								
減值損失	(1,214)	-	-	-	-	-	1,214	-
其他收入淨額	767,999	-	-	1,131,594	-	-	(2,199)	1,897,394
所得稅費用前利潤	3,100,909	-	(8,228)	521,995	101,056	-	(940)	3,714,792
所得稅費用	(938,942)	-	2,057	8,408	-	-	-	(928,477)
淨利潤	2,161,967	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,786,315
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,781,186
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的淨利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,781,186

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

未經審計簡明合併綜合收益表數據 (續)

	截至2024年6月30日止六個月							
	國際財務報告準則調整							
	根據美國	信用損失		與首次公開			根據國際	
	公認會計準則	優先股	準備	租賃會計	股份支付薪酬	發售相關的	按公允價值	財務報告準則
申報的金額	(附註(i))	(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))	計量的投資	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	
(以千計)								
收入								
房屋租賃服務	5,812,743	-	-	(2,162,443)	-	-	-	3,650,300
成本								
營業成本	(29,108,608)	-	1,185	1,916,559	4,786	-	-	(27,186,078)
銷售和市場費用	(3,505,463)	-	-	20,129	(2,561)	-	-	(3,487,895)
一般及行政費用	(4,098,494)	-	-	12,775	198,479	-	-	(3,887,240)
研發費用	(971,809)	-	-	-	8,650	-	-	(963,159)
利息收入淨額	666,253	-	-	(45,928)	-	-	-	620,325
投資公允價值變動淨額	78,288	-	-	-	-	-	(14,826)	63,462
採用替代計量法入賬的權益投資的								
減值損失	(8,049)	-	-	-	-	-	8,049	-
其他收入淨額	901,610	-	-	820,238	-	-	(6,478)	1,715,370
所得稅費用前利潤	3,588,315	-	1,185	561,330	209,354	-	(13,255)	4,346,929
所得稅費用	(1,255,789)	-	(209)	(28,850)	-	-	-	(1,284,848)
淨利潤	2,332,526	-	976	532,480	209,354	-	(13,255)	3,062,081
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	2,323,835	-	976	532,480	209,354	-	(13,255)	3,053,390
歸屬於貝殼控股有限公司普通股								
股東的淨利潤	2,323,835	-	976	532,480	209,354	-	(13,255)	3,053,390

未經審計中期簡明合併財務資料附註

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2025年6月30日							
	國際財務報告準則調整							
	根據美國	信用損失			與首次公開		根據國際	
	公認會計準則	優先股	準備	租賃會計	股份支付薪酬	發售相關的	按公允價值	財務報告準則
申報的金額	(附註(i))	(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))	計量的投資	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	
(以千計)								
短期貸款(扣除信用損失準備)	1,930,095	-	-	-	-	-	-	1,930,095
租賃應收款項	-	-	-	6,676,877	-	-	-	6,676,877
使用權資產	23,126,982	-	-	(6,940,337)	-	-	-	16,186,645
長期投資淨額	23,458,114	-	-	-	-	-	4,237	23,462,351
其他非流動資產	1,367,607	-	(3,782)	23,868	-	-	-	1,387,693
資產總額	123,691,043	-	(3,782)	(239,592)	-	-	4,237	123,451,906
預提費用及其他流動負債	7,429,911	-	(15,131)	(1,183,731)	-	-	-	6,231,049
其他非流動負債	2,367	-	-	17,082	-	-	-	19,449
負債總額	54,851,358	-	(15,131)	(1,166,649)	-	-	-	53,669,578
資本公積	68,167,608	29,811,702	-	-	968,152	45,338	-	98,992,800
累計其他綜合收益	538,097	241,343	-	-	-	-	-	779,440
留存收益/(累計虧絀)	432,957	(30,053,045)	11,349	927,057	(968,152)	(45,338)	4,237	(29,690,935)
股東權益總額	68,839,685	-	11,349	927,057	-	-	4,237	69,782,328

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

未經審計簡明合併資產負債表數據 (續)

	截至2024年12月31日							
	國際財務報告準則調整							
	根據美國	信用損失			與首次公開		根據國際	
	公認會計準則	優先股	準備	租賃會計	股份支付薪酬	發售相關的	按公允價值	
申報的金額	(附註(i))	(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))	計量的投資	財務報告準則	
人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	申報的金額	
							人民幣	
	(以千計)							
短期貸款(扣除信用損失準備)	2,835,527	-	-	-	-	-	-	2,835,527
租賃應收款項	-	-	-	7,802,319	-	-	-	7,802,319
使用權資產	23,366,879	-	-	(7,565,950)	-	-	-	15,800,929
長期投資淨額	23,790,106	-	-	-	-	-	5,177	23,795,283
其他非流動資產	1,222,277	-	(5,840)	23,250	-	-	-	1,239,687
資產總額	133,149,283	-	(5,840)	259,619	-	-	5,177	133,408,239
預提費用及其他流動負債	7,268,505	-	(23,360)	(161,904)	-	-	-	7,083,241
其他非流動負債	2,563	-	-	24,869	-	-	-	27,432
負債總額	61,701,288	-	(23,360)	(137,035)	-	-	-	61,540,893
資本公積	72,460,562	29,811,702	-	-	1,069,208	45,338	-	103,386,810
累計其他綜合收益	609,112	241,343	-	-	-	-	-	850,455
累計虧絀	(1,723,881)	(30,053,045)	17,520	396,654	(1,069,208)	(45,338)	5,177	(32,472,121)
股東權益總額	71,447,995	-	17,520	396,654	-	-	5,177	71,867,346

未經審計中期簡明合併財務資料附註

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

未經審計簡明合併資產負債表數據 (續)

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。

30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

未經審計簡明合併資產負債表數據(續)

附註：(續)

(iii) 租賃會計

1) 出租人在分租交易中對中間方的會計處理

倘租賃符合若干租賃分類標準，例如租期是否等於或超過租賃資產經濟年期的75%，則租賃分類為融資租賃。根據美國公認會計準則，在對分租進行分類時，根據ASC 842分析的資產為相關資產。根據國際財務報告準則，所分析的資產為總租賃的使用權資產。因此，根據國際財務報告準則第16號，中間出租人參考使用權資產而非租賃資產評估分租。一旦分租分類為融資租賃，則中間方終止確認使用權資產(以其受分租規限為限)並確認租賃應收款項。因此，對賬包括國際財務報告準則第16號與ASC 842之間分租交易的出租人會計差異。

2) 承租人會計處理

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一併入賬為租賃開支，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。



30. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併資產負債表數據（續）

附註：（續）

(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。

(1) 業績及股息

本集團截至2025年6月30日止六個月之業績及本集團截至2025年6月30日之事務狀況載列於第19至85頁之未經審計中期簡明合併資產負債表、未經審計中期簡明合併綜合收益表、未經審計中期簡明合併股東權益變動表、未經審計中期簡明合併現金流量表及隨附附註。

於報告期內，董事會並無建議宣派任何中期股息（截至2024年6月30日止六個月：零）。

(2) 購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司已於2022年8月建立一項股份回購計劃，並於2023年8月及2024年8月擴大及延長該計劃，根據該計劃，本公司可於2025年8月31日前購買最多30億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。於2025年8月26日，董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由30億美元進一步上升至50億美元並延長至2028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2025年6月27日舉行的股東週年大會（「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（「2025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2025年股份回購授權屆滿後，本公司將於未來年度舉行的未來三屆股東週年大會上向股東進一步尋求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。

一般資料

於報告期內，本公司在紐交所以總對價393,658,411.08美元回購合計20,927,106股美國存託股份（相當於62,781,318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)	
2025年1月	於紐交所，13,232,073	6.14	5.35	74,998,992.12
2025年3月	於紐交所，9,269,895	7.33	6.65	64,425,320.99
2025年4月	於紐交所，10,323,393	7.33	5.68	66,209,561.78
2025年5月	於紐交所，13,399,839	7.08	6.01	85,494,348.35
2025年6月	於紐交所，16,556,118	6.49	5.88	102,530,187.85
總計	於紐交所，62,781,318			393,658,411.08

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62,781,318股A類普通股已註銷，包括於2025年5月及6月回購並於2025年7月註銷的美國存託股份所代表的29,955,957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條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共2,501,437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1,744,517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756,920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62,781,318股A類普通股已註銷及2,501,437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60,279,881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（包括出售庫存股（具有上市規則所賦予的涵義））。

(3) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至2025年6月30日，記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的董事及本公司最高行政人員（彭永東先生及單一剛先生除外，彼等於本公司股份和相關股份中的權益已於下文「一般資料－(4)主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」披露）於本公司及其任何相聯法團的股份和相關股份中擁有的權益／或淡倉以及其於本公司及其任何相聯法團的債權證中擁有的權益如下：

(A) 於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	所持或 擁有權益的 股份數目	於相關類別 已發行股份的 概約持股 百分比 ⁽⁶⁾ (%)	於已發行 股本總額的 概約持股 百分比 ⁽⁷⁾ (%)
徐萬剛 ⁽¹⁾	實益擁有人	A類普通股	7,177,120	0.21%	0.20%
	全權信託設立人		8,886,955	0.26%	0.25%
	受控法團權益		4,075,188	0.12%	0.11%
徐濤 ⁽²⁾	實益擁有人	A類普通股	163,708	0.00%	0.00%
	受控法團權益		750,000	0.02%	0.02%
	全權信託設立人		3,386,292	0.10%	0.09%
陳小紅 ⁽³⁾	受控法團權益	A類普通股	14,844,735	0.43%	0.41%
	實益擁有人		150,756	0.00%	0.00%
朱寒松 ⁽⁴⁾	實益擁有人	A類普通股	49,758	0.00%	0.00%
武軍 ⁽⁵⁾	實益擁有人	A類普通股	44,760	0.00%	0.00%

一般資料

附註：

- (1) 7,177,120股A類普通股由徐萬剛先生實益擁有。興南有限公司持有8,886,955股A類普通股。興南有限公司由Clear River Limited全資擁有，而Clear River Limited的全部已發行股本由徐萬剛先生（作為設立人）設立的全權信託持有。因此，根據證券及期貨條例，徐萬剛先生被視為於興南有限公司直接持有的8,886,955股A類普通股中擁有權益。徐萬剛先生全資擁有的Myriad Talent Investment Limited持有4,075,188股A類普通股。
- (2) 163,708股A類普通股由徐濤先生實益擁有。徐濤先生全資擁有的Great Polaris Holdings Limited持有750,000股A類普通股。3,386,292股A類普通股由Ideal Elect Limited持有，而Ideal Elect Limited的全部已發行股本由徐濤先生（作為設立人）設立的全權信託持有。因此，根據證券及期貨條例，徐濤先生被視為於Ideal Elect Limited直接持有的3,386,292股A類普通股中擁有權益。
- (3) H Capital通過H Capital V, L.P.持有5,844,735股A類普通股及3,000,000股美國存託股份（代表9,000,000股A類普通股）。陳小紅女士為H Capital的創始兼管理合夥人。陳小紅女士實益擁有的150,756股A類普通股包括彼獲授的3,655股美國存託股份（代表10,965股A類普通股）的購股權、11,698股美國存託股份（代表35,094股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的34,899股美國存託股份（代表104,697股A類普通股）。
- (4) 朱寒松先生實益擁有的49,758股A類普通股包括5,014股美國存託股份（代表15,042股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的11,572股美國存託股份（代表34,716股A類普通股）。
- (5) 武軍先生實益擁有的44,760股A類普通股包括3,874股美國存託股份（代表11,622股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的11,046股美國存託股份（代表33,138股A類普通股）。
- (6) 基於截至2025年6月30日已發行的3,458,896,856股A類普通股總數（包括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的115,557,384股A類普通股）計算。
- (7) 基於截至2025年6月30日已發行的3,458,896,856股A類普通股（包括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的115,557,384股A類普通股）及143,263,221股B類普通股總數計算。

(B) 於相聯法團股份的權益

相聯法團	董事姓名	權益性質	概約持股百分比
北京鏈家	彭永東	受控法團權益	3.35%
		實益擁有人	2.45%
	徐萬剛	受控法團權益	8.82%
天津小屋	單一剛	實益擁有人	1.14%
		實益擁有人	5.62%
宜居泰和	單一剛	實益擁有人	0.70%
		受控法團權益	1.26%
	徐萬剛	實益擁有人	0.34%
北京貝嘉	彭永東	實益擁有人	25.00%
		徐濤	實益擁有人
北京貝好	徐萬剛	實益擁有人	4.17%
如你之視	彭永東	實益擁有人	50.00%

除上文及下文「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」分節所披露者外，截至2025年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份或相關股份中擁有任何權益及／或淡倉（如適用），或於本公司或其任何相聯法團的債權證中擁有任何權益，而該等權益及／或淡倉（如適用）乃記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所。

(4) 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

截至2025年6月30日，就本公司所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及／或淡倉（如適用）：

股東姓名／名稱	所持或擁有 權益的股份		好倉／淡倉	於相關類別 已發行股份的 概約持股
	數目	權益性質		百分比 ^(a) (%)
A類普通股				
Cantrust ⁽¹⁾	849,601,280	受託人	好倉	24.56%
Grain Bud ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	24.56%
Propitious Global ⁽¹⁾	849,601,280	實益擁有人	好倉	24.56%
左夫人 ⁽¹⁾	849,601,280	其他	好倉	24.56%
	38,460	受控法團權益	好倉	0.00%
百會合夥 ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	24.56%
Ample Platinum Holdings Limited ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	24.56%
彭永東 ⁽²⁾	82,027,879	全權信託設立人	好倉	2.37%
	849,601,280	受控法團權益	好倉	24.56%
單一剛 ⁽³⁾	54,665,155	全權信託設立人	好倉	1.58%
	849,601,280	受控法團權益	好倉	24.56%
騰訊控股有限公司 ⁽⁴⁾	335,155,343	受控法團權益	好倉	9.69%
Tencent Mobility Limited ⁽⁴⁾	245,499,801	實益擁有人	好倉	7.10%
摩根大通集團 ⁽⁵⁾	43,137,083	實益擁有人	好倉	1.25%
	36,462,766		淡倉	1.05%
	50,356,149	投資經理人	好倉	1.46%
	5,037,422	持有股份的保證權益的人士	好倉	0.15%
	12,990	受託人	好倉	0.00%
	115,439,482	核准借出代理人	好倉	3.34%

一般資料

股東姓名／名稱	所持或擁有 權益的股份		好倉／淡倉	於相關類別
	數目	權益性質		已發行股份的 概約持股 百分比 ⁽⁶⁾ (%)
B類普通股				
彭永東 ⁽⁶⁾	99,912,646	全權信託設立人	好倉	69.74%
方舟信託(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	99,912,646	受控法團權益	好倉	69.74%
Data Bliss Limited ⁽⁶⁾	99,912,646	受控法團權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited ⁽⁶⁾	99,912,646	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 ⁽⁷⁾	43,350,575	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託(香港)有限公司 ⁽⁷⁾	43,350,575	受控法團權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽⁷⁾	43,350,575	受控法團權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited ⁽⁷⁾	43,350,575	實益擁有人	好倉	30.26%

附註：

- (1) Z&Z Trust的受託人Cantrust以受託人身份持有Grain Bud的全部已發行股本，而Grain Bud擁有Propitious Global的全部已發行股本，Propitious Global直接持有849,601,280股A類普通股。Z&Z Trust為全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。左夫人控制Z&Z Trust實益持有的A類普通股的處置權。根據授權委託書安排，百會合夥受委託就Propitious Global持有的股份行使投票權。百會合夥的普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited。12,820股美國存託股份(代表38,460股A類普通股)由左夫人全資擁有的Oxygen Element Limited持有。
- (2) 82,027,879股A類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited直接持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。彭永東先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的849,601,280股A類普通股中擁有權益。
- (3) 54,665,155股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited直接持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。單一剛先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的849,601,280股A類普通股中擁有權益。
- (4) 騰訊控股有限公司通過其多個附屬公司或其控制的實體於335,155,343股A類普通股中擁有權益，包括Tencent Mobility Limited直接持有的245,499,801股A類普通股。
- (5) 摩根大通集團通過其多個附屬公司或其控制的實體於213,983,126股A類普通股中擁有好倉、於36,462,766股A類普通股中擁有淡倉及於115,439,482股A類普通股中擁有可供借出的股份。

- (6) 99,912,646股B類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited直接持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (7) 43,350,575股B類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited直接持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。
- (8) 分別基於截至2025年6月30日已發行的3,458,896,856股A類普通股(包括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的115,557,384股A類普通股)及143,263,221股B類普通股總數計算。

截至2025年6月30日，The Bank of New York Mellon Corporation作為本公司存託銀行於美國存託股份所代表的1,144,948,396股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的1,136,608,134股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的6,853,968股A類普通股中擁有可供借出的股份。除上文所披露者外，截至2025年6月30日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的任何權益或淡倉。

(5) 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的第二次經修訂及重述的政策聲明》(「公司守則」)，其條款的嚴格程度不遜於標準守則)作為其證券交易守則，以規管董事及本公司相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於報告期內及直至最後實際可行日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

(6) 遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)載列的原則及守則條文而制定。

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在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。

一般資料

所有重大決定均在諮詢董事會成員（包括相關董事委員會及三名獨立非執行董事）後作出。本公司鼓勵董事積極參與所有董事會會議及彼等擔任成員的委員會會議，而董事會主席確保所有提出的事宜均於董事會會議上得到妥善報告。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，於報告期內及直至最後實際可行日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

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。

(7) 董事委員會

董事會已成立四個委員會，即審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會，以監督本公司事務的特定方面。本公司所有董事委員會均訂有特定書面職權範圍（章程），清楚列明其權力及職責。董事委員會的職權範圍（章程）刊載於本公司網站及聯交所網站。各董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責。

審計委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審計委員會。審計委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳小紅女士、朱寒松先生及武軍先生。陳小紅女士具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長，擔任審計委員會主席。

審計委員會的職權範圍(章程)不遜於企業管治守則所載條款。審計委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及報告程序、風險管理及內部控制系統、內部審計功能的有效性、審計範圍及外聘審計師的委任，以及可使本公司僱員對本公司財務匯報、內部控制或其他方面可能出現的不當行為提出關注的安排。

審計委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審計中期業績及中期報告。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即武軍先生、陳小紅女士及朱寒松先生。武軍先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的職權範圍(章程)不遜於企業管治守則所載條款。薪酬委員會的主要職責為檢討及根據獲授權的職責釐定(或向董事會建議)各執行董事及高級管理層的薪酬待遇，檢討全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構及就此向董事會提出建議，檢討非執行董事的薪酬待遇及就此向董事會提出建議，以及審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。

報告期內，薪酬委員會(i)審議及討論本公司一般薪酬計劃及其他員工福利計劃的目標及目的，包括激勵薪酬及基於股權的薪酬計劃，並根據該等計劃的目標及目的審查及討論該等計劃；(ii)審議並向董事會建議一名獨立非執行董事的薪酬待遇(包括現金及受限制股份單位)；及(iii)審議及批准或建議董事會批准，根據2020年股份激勵計劃向參與者授予股份激勵，包括根據本公司與一名獨立非執行董事簽訂的董事服務協議和獎勵協議向該董事授予受限制股份單位。有關報告期內薪酬委員會審議的向本集團任何成員公司的員工及董事授予的股份激勵詳情，請參閱「(10)股份激勵計劃」分節。

一般資料

於報告期內授予獨立非執行董事武軍先生的受限制股份單位（「**董事授出**」）的歸屬概無任何表現目標。薪酬委員會認為無需為董事授出設置表現目標，乃由於其（i）是武軍先生薪酬待遇的一部分；（ii）符合企業管治守則第2部分建議最佳常規第E.1.9條，其建議發行人不給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性；及（iii）受回補機制所規限。

除上述披露外，報告期內，本公司不存在股份激勵計劃需經薪酬委員會審議或批准的重大事項。

企業管治委員會

本公司已遵照企業管治守則及上市規則第8A.30條及第8A.31條成立企業管治委員會。

企業管治委員會由三名獨立非執行董事組成，即朱寒松先生、陳小紅女士及武軍先生。朱寒松先生擔任企業管治委員會主席。

企業管治委員會職權範圍（章程）不遜於上市規則第8A.30條及企業管治守則所載條款。企業管治委員會的主要職責為確保本公司的營運及管理符合全體股東的利益，制定一套適用於本公司的企業管治原則並向董事會提出建議，監督ESG相關事宜的管理，並確保本公司遵守上市規則並維護本公司的不同投票權架構。

以下為企業管治委員會於報告期內已進行的工作概要：

- （i） 審查本公司遵守企業管治守則所載守則條文的情況以及偏離企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條的情況；
- （ii） 審閱並批准本公司的2024年企業管治報告、2024年ESG報告及本公司向證交會遞交的截至2024年12月31日止年度之20-F表格年報所載「董事會常規」及「網絡安全」一節的披露資料；

- (iii) 制定、審閱並監察本公司有關企業管治的政策及常規以及適用於員工及董事的行為守則及合規手冊；
- (iv) 審閱並評估ESG相關政策；
- (v) 審查並監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (vi) 審查本公司在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的情況；
- (vii) 力求確保本公司與其股東之間的溝通屬高效且令人滿意；
- (viii) 向董事會確認，其認為本公司於截至2024年12月31日止年度內已採納足夠的企業管治措施以管理本集團與不同投票權受益人之間的潛在利益衝突及與不同投票權架構有關的潛在風險，包括本集團與不同投票權受益人之間的關連交易，以確保本公司的營運及管理符合股東的整體利益；
- (ix) 確認(a)於整個截至2024年12月31日止年度內，不同投票權受益人一直為董事會成員；(b)於整個截至2024年12月31日止年度內，並無發生上市規則第8A.17條所述事項；及(c)截至2024年12月31日止年度，不同投票權受益人已遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條；
- (x) 建議董事會繼續委聘本公司當前合規顧問；
- (xi) 報告企業管治委員會涵蓋其職權範圍所有方面的工作、討論並評估企業管治委員會的章程是否妥善解決屬於或應屬於其範圍內的事宜；及
- (xii) 批准員工多元化政策。



一般資料

(8) 審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料(包括美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬)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2025年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料亦已經由審計委員會審閱。

(9) 不同投票權

本公司設有不同投票權架構。根據本公司的不同投票權架構，本公司的股本包括A類普通股及B類普通股。就需要於本公司股東大會投票表決的任何事項而言，每股A類普通股賦予持有人行使一票的權利，而每股B類普通股則賦予持有人行使十票的權利，惟須遵守上市規則第8A.24條保留事項應按每股一票投票表決的規定。本公司的不同投票權架構令不同投票權受益人持有較A類普通股持有人附帶更高投票權的股份。本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官彭永東先生以及本公司聯合創始人兼執行董事單一剛先生為持有B類普通股的不同投票權受益人。有關持股結構將使本公司受益於彭永東先生及單一剛先生的持續遠見及領導，彼等將從促進本公司的長期前景及戰略出發，行使其投票權。

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

下表載列截至最後實際可行日期不同投票權受益人持有的擁有權和投票權：

不同投票權受益人姓名	A類普通股數目	B類普通股數目	佔已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾	佔投票權的概約百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾
彭永東 ⁽³⁾	82,858,764	99,081,761	5.1%	22.1%
單一剛 ⁽⁴⁾	55,025,664	42,990,066	2.7%	10.0%
總計	137,884,428	142,071,827	7.8%	32.1%

附註：

- (1) 基於截至最後實際可行日期已發行的3,430,132,293股A類普通股及142,071,827股B類普通股總數計算。
- (2) 基於A類普通股賦予股東每股可投一票的權利，而B類普通股則賦予股東每股可投十票的權利計算，且並無計入Propitious Global持有的849,601,280股A類普通股的投票權。
- (3) 99,081,761股B類普通股及82,858,764股A類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (4) 42,990,066股B類普通股及55,025,664股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。

B類普通股可按1:1的比例轉換為A類普通股。假設所有餘下142,071,827股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加142,071,827股，約佔截至最後實際可行日期已發行A類普通股總數的4.1%。

當一名不同投票權受益人不再對我們的任何B類普通股擁有實益擁有權時，該不同投票權受益人持有的B類普通股所附帶的不同投票權將終止。這可能會在下列情況下發生：

- (i) 當發生上市規則第8A.17條所列的任何情況時，具體而言，不同投票權受益人：(1)身故；(2)不再是董事會成員；(3)被聯交所視為無能力履行董事職責；或(4)被聯交所視為已不符合上市規則所載董事規定；
- (ii) 當B類普通股持有人將B類普通股或其所附帶投票權的實益擁有權或經濟利益轉讓給他人時(上市規則第8A.18條所允許的情況除外)；



一般資料

- (iii) 當代表不同投票權受益人持有B類普通股的公司不再符合上市規則第8A.18(2)條時；
- (iv) 當B類普通股被轉換為A類普通股時；
- (v) 不同投票權受益人因其控制範圍之內或之外的原因而對Propitious Global緊隨於香港聯交所上市後持有的股份（「標的股份」）的投票權的行使並無控制權。為免生疑問，(A)受限於上市規則，(i) Propitious Global向任何人士出售、轉讓、分配或處置任何部分或全部標的股份，或(ii)向任何人士作出任何部分或全部標的股份或Propitious Global的最終實益擁有權的控制權變更（上述活動統稱為「交易」）；及(B)因此導致失去對交易相關的相關標的股份的投票權行使的控制權，將不會產生將B類普通股轉換為A類普通股的任何義務；或
- (vi) 持有B類普通股的董事持股公司不再符合有關原則，該原則下，在受益人股份的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或其股份所附投票權的管控（透過投票代表或其他方法）轉讓予另一人後，該等股份所附帶的不同投票權即必須終止。

本公司及不同投票權受益人將於實際可行的情況下盡早向香港聯交所通知上文第(ii)、(iii)、(v)及(vi)段所載事件的詳情。

(10) 股份激勵計劃

2018年購股權計劃

目的

2018年購股權計劃旨在讓2018年購股權計劃項下的參與者有機會認購本公司的專屬權益，並鼓勵參與者致力於提升本公司及其股份的價值，從而惠及本公司及其股東的整體利益。

參與者

2018年購股權計劃項下的參與者可包括董事會全權決定認為對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本集團任何成員公司之僱員、董事及顧問。

2018年購股權計劃下之最高可用股份數目

於任何時間因行使根據2018年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部在外流通購股權而可能發行的A類普通股數目整體上限，不得超過350,225,435股（「計劃上限」），約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的9.80%。倘根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權將導致超過計劃上限，則不得授出購股權。於上市日期後，並無或不會根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

餘下年期

除非提前終止，否則2018年購股權計劃的期限為自2018年8月20日起計十年。

根據2018年購股權計劃授出的購股權的詳情

截至2025年6月30日，根據2018年購股權計劃已授出但尚未行使的在外流通購股權所涉及的A類普通股總數為12,589,488股，約佔本公司截至2025年6月30日已發行股份總數的0.35%。

下表顯示根據2018年購股權計劃授予董事、僱員及其他承授人的尚未行使的購股權詳情。

承授人	截至2025年	於報告期內 已授出購 股權數目	於報告期內 已行使購 股權數目	於報告期內 已失效購 股權數目	於報告期內 已註銷購 股權數目	截至2025年	每股A類 普通股 行使價
	1月1日相關 A類普通股 數目					6月30日相關 A類普通股 數目	
董事							
陳小紅	10,965 ⁽¹⁾	-	-	-	-	10,965 ⁽¹⁾	0.00002美元
僱員及其他承授人 ⁽⁵⁾	22,683,222 ⁽²⁾	-	10,053,288 ⁽³⁾	51,411	-	12,578,523 ⁽⁴⁾	0.00002美元
總計	22,694,187	-	10,053,288	51,411	-	12,589,488	0.00002美元

附註：

- (1) 授出日期為2021年7月23日。有關購股權於授出時歸屬。
- (2) 授出日期介乎2018年7月31日至2022年4月2日。歸屬期為一年至九年。
- (3) 美國存託股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為21.04美元。
- (4) 授出日期介乎2018年7月31日至2022年4月2日。歸屬期介乎一年至九年。
- (5) 其他承授人為前僱員。
- (6) 已授出購股權的行使期自相關購股權獲歸屬日期起至屆滿日期止，惟須遵守2018年購股權計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。

於報告期開始及結束時，並無根據2018年購股權計劃授出額外購股權。



一般資料

2020年股份激勵計劃

目的

2020年股份激勵計劃旨在通過將董事、僱員及顧問的個人利益與股東的個人利益掛鉤，並鼓勵有關個別人士為股東帶來豐厚回報的傑出表現，以促進成功及提升我們的價值。

參與者

2020年股份激勵計劃項下的參與者包括作為本集團任何成員公司的董事、僱員及顧問，已由董事會或薪酬委員會批准根據2020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（「**2020年股份激勵計劃項下的獎勵**」）的人士。

2020年股份激勵計劃下之最高可用股份數目

根據2020年股份激勵計劃，根據所有2020年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高A類普通股總數應為253,246,913股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的7.09%。截至2025年6月30日，本公司並無根據2020年股份激勵計劃以購股權或受限制股份的形式授出任何獎勵。

餘下年期

除非提前終止，否則2020年股份激勵計劃的期限為自2022年5月11日起計十年。

根據2020年股份激勵計劃授出的尚未行使的受限制股份單位詳情

截至2025年6月30日，根據2020年股份激勵計劃授出的尚未行使的受限制股份單位所涉的A類普通股總數為60,790,146股，約佔本公司截至2025年6月30日已發行股份總數的1.69%。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的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。

	截至2025年					截至2025年	
	1月1日未歸屬	於報告期內	於報告期內	於報告期內	於報告期內	6月30日未歸屬	每股A類普通股
	受限制股份 單位數目	已授出受限制股份 單位數目	已歸屬受限制股份 單位數目	已失效受限制股份 單位數目	已註銷受限制股份 單位數目	受限制股份 單位數目	購買價
董事							
陳小紅	35,094 ⁽¹⁾	-	-	-	-	35,094 ⁽¹⁾	無
朱寒松	15,042 ⁽²⁾	-	-	-	-	15,042 ⁽²⁾	無
武軍	15,174 ⁽³⁾	11,622 ⁽³⁾⁽⁹⁾	15,174 ⁽³⁾	-	-	11,622 ⁽³⁾	無
僱員及其他承授人 ⁽⁷⁾	84,212,088 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	4,912,851 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁹⁾	26,378,745 ⁽⁶⁾	2,017,806	-	60,728,388 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	無
總計	84,277,398	4,924,473	26,393,919	2,017,806	-	60,790,146	無

附註：

- (1) 就陳小紅女士而言，35,094個受限制股份單位於2024年9月3日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (2) 就朱寒松先生而言，15,042個受限制股份單位於2024年9月3日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (3) 就武軍先生而言，15,174個受限制股份單位於2024年3月26日授出且已於2025年3月26日歸屬。緊接15,174個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20.38美元。11,622個受限制股份單位於2025年3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20.38美元。
- (4) 截至2025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2024年10月1日。截至2025年6月30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2025年4月1日。
- (5) 授出日期介乎2025年1月1日至2025年4月1日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價介乎18.42美元至20.09美元。
- (6) 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。
- (7) 其他承授人為前僱員。
- (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18.72美元。
- (9) 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177,550,520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174,364,256份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。

一般資料

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，以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

根據所有2022年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高股份總數應為125,692,439股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的3.52%。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（相當於合共125,692,439股相關A類普通股），其已於同日悉數歸屬。

本公司自上市起並無且不會根據2022年股份激勵計劃發行任何額外獎勵。

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2025年6月30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。

有關本公司所有計劃項下於報告期內授出的購股權及獎勵之可發行股份數目(載於本中期報告「(10)股份激勵計劃」分節)除以截至2025年6月30日止六個月相關類別已發行股份的加權平均數目，為0.14%。

於2025年2月26日，本公司發行30,900,000股每股面值0.00002美元的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的美國存託股份。

(11) 足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得之資料及據董事所知，於報告期間及直至最後實際可行日期，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

(12) 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料變更

自本公司在2024年年報所作披露起及直至最後實際可行日期，根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更載列如下：

李朝暉先生及陳小紅女士均於2025年6月27日舉行的股東週年大會上退任並重新獲選為董事，任期三年。於報告期間及直至最後實際可行日期，各董事與本公司訂立董事服務協議以將先前的董事服務協議延長額外一年期限，而條款(包括延長額外期限)與先前的董事服務協議大致相同。彼等之酬金概無變動。

除本報告所披露的資料外，截至最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更。

一般資料

(13) 重大訴訟

於2021年12月30日，我們以及若干現任高級職員及董事被列為於聯邦法院提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為 *Chin v. KE Holdings Inc. et al.*, No. 1:21-cv-11196 (美國紐約南區地區法院)。該訴訟乃於 Muddy Waters Capital LLC 於2021年12月16日宣佈其做空本公司後不久提起，因為其研究表明本公司誇大了經紀人和門店的數量、總交易額及收入。上述推定證券集體訴訟原告的指控主要基於報告的指控。原告聲稱，總體上和實質上，本公司的披露屬重大虛假及／或具誤導性，原因為其：(i) 誇大了本公司的總交易額；(ii) 誇大了本公司的收入；及(iii) 誇大了使用本公司平台的門店和經紀人數目。據稱該案件乃代表集體人士而提起，該等人士聲稱因我們的證交會遞交文件及公開披露文件中指稱的失實陳述及遺漏而遭受損失，違反了《1934年美國證券交易法》(「《交易法》」) 第10(b)及20(a)條以及據此頒佈的10b-5規則以及《1933年美國證券法》(「《證券法》」) 第11條、第12(a)(2)條及第15條。於2024年2月26日，法院部分肯定及部分否定了被告的駁回起訴動議，並允許原告重新提出申訴以解決法院所發現的指控不足之處。原告於2024年3月18日提交其第二次經修訂訴狀，刪除了所有《交易法》索賠。於2024年4月10日，法院頒令第二次經修訂訴狀的駁回起訴動議簡報應於2024年6月完成。2024年5月13日，原告提交了第三次修訂訴狀，刪除了所有《交易法》索賠，並根據《證券法》第11、12(a)(2)和15條就在2020年11月19日的後續發行文件中披露的截至2020年9月30日本公司平台上的門店和經紀人總數提出索賠。2024年6月17日，本公司提交答覆。於2024年10月24日，原告自願撤銷對高級職員及董事被告的訴訟。於2025年4月15日，當事人通知法院彼等已達成原則上和解，並請求暫停所有現行期限以待提交初步批准和解的動議。於2025年9月8日，當事人簽署和解協議，以4.95百萬美元解決這一訴訟。上述和解須待達成多項條件(包括法院批准)後方可作實，並不構成承認或認定訴訟所主張的索賠有任何事實依據。本公司否認任何有關過錯、責任、不當行為或損害的指控。本公司達成上述和解的目的是為了避免進一步訴訟的成本和造成的干擾。於9月9日，原告動議請求初步批准上述和解。概不保證法院將會按當事人目前協定的條款批准上述和解，或根本不會批准。倘未能和解而訴訟繼續進行，我們無法估計解決該案件相關的潛在損失或損害賠償(如有)。

除本中期報告所披露者外，截至2025年6月30日止六個月內，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並且於報告期間及直至最後實際可行日期，董事亦並不知悉本公司有任何待決或可能面臨的重大訴訟或索償。

(14) 報告期間後的重要事項

除本中期報告所披露者外，自2025年6月30日起及直至最後實際可行日期，概無發生其他對本集團構成影響的重要事項。

(15) 安全港聲明

本中期報告載有根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本中期報告內的業務展望，以及貝殼的戰略和運營計劃，均載有前瞻性陳述。貝殼亦可能在其向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證交會及香港聯交所提交的文件中。本中期報告所提供的全部資料均截至最後實際可行日期，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。

(16) 批核中期報告

於2025年8月26日經董事會批核及授權發佈本集團截至2025年6月30日止六個月之中期報告及未經審計中期業績。



公司資料

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
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1912室

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

本中期報告的中文及英文版本已在本公司網站investors.ke.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。本中期報告之印刷本於本公司及本公司之香港證券登記處備索，費用全免。

釋義

於本中期報告內，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，其允許由董事會或董事會授權的任何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
「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
「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，該合夥企業自其普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited接受指令（截至最後實際可行日期，彭永東及單一剛各自控制Ample Platinum Holdings Limited 50%股權）
「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
「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
「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，僅就本中期報告而言，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



釋義

「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
「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
「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、彭永東及單一剛（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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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
「最後實際可行日期」	指	2025年9月16日，即確定本中期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
「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2025年6月30日止六個月
「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

釋義

「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
「如你之視」	指	如你之視(北京)科技有限公司，一家於2022年3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可變利益實體
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「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
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則
「可變利益實體」	指	北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉、北京貝好、如你之視及如你可視(北京)科技有限公司

「不同投票權」	指	不同投票權，具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「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先生及單一剛先生
「不同投票權架構」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「宜居泰和」	指	北京宜居泰和科技有限公司，一家於2010年7月23日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「Z&Z Trust」	指	左暉先生於2020年7月13日設立的全權信託，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，其受益人為左暉先生的直系親屬
「%」	指	百分比

於本中期報告內，如在中國成立之實體、當局、組織、機構或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

