



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



中期報告
2023

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(虧損)表	22
未經審計中期簡明合併股東權益變動表	24
未經審計中期簡明合併現金流量表	25
未經審計中期簡明合併財務資料附註	28
一般資料	122
公司資料	143
釋義	145

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%。
- 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家相比基本持平。
- 截至2023年6月30日經紀人數為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。

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。

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－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的下降，於今年上半年企穩。第二季度鏈家店均經紀人數為18.1人，同比上升16%，貝聯店均經紀人數為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。

業務回顧及展望

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。

管理層討論及分析

- **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。

非通用會計準則財務指標

本公司亦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）、經調整經營利潤率及經調整EBITDA。我們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。我們亦認為，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－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－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。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。

下表呈列於各所示期間經營利潤(虧損)與經調整經營利潤(虧損)、淨利潤(虧損)與經調整淨利潤(虧損)及經調整EBITDA之對賬：

	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 (未經審計)
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

管理層討論及分析

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。

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	2022年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
	(未經審計)	(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	37,812,092	19,380,403

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至 2023年 6月30日 人民幣	截至 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	7,253,285	5,591,345
非流動：		
租賃負債	7,420,825	6,599,930
總計	14,674,110	12,191,275

除在本報告中已披露信息外，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。

管理層討論及分析

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。

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	3至5年	5年以上
	(人民幣千元)				
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。

管理層討論及分析

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	102,278

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。

中期財務資料審閱報告

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121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2023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(虧損)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，以及附註，包括重大會計政策和其他解釋信息。《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(「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，2023年8月31日

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
資產			
流動資產：			
現金及現金等價物	3	31,750,204	19,413,202
受限資金	3	6,061,888	6,181,057
短期投資	4	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	7	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	6	3,597,692	4,163,022
應收關聯方款項及預付關聯方款項	24	425,958	405,956
應收關聯方貸款	24	25,450	50,463
預付款項、應收款項及其他資產	5	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	8	1,913,526	2,036,553
使用權資產	10	13,962,540	11,284,070
長期投資淨額	11	24,007,654	17,925,653
無形資產淨額	9	1,388,864	1,686,976
商譽	12	4,907,023	4,934,235
長期應收關聯方貸款	24	35,040	22,934
其他非流動資產	5	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

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款(包括截至2023年6月30日及2022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58,758及人民幣62,910)	14	5,810,440	5,843,321
應付關聯方款項(包括截至2023年6月30日及2022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586及人民幣822)	24	411,976	425,685
應付僱員薪酬及福利(包括截至2023年6月30日及2022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346,021及人民幣386,874)		8,132,135	9,365,512
應付客戶備付金(包括截至2023年6月30日及2022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3,738,652及人民幣2,915,103)		4,638,599	4,194,828
應付所得稅(包括截至2023年6月30日及2022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46,809及人民幣50,383)		747,411	542,290
短期借款(包括截至2023年6月30日及2022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零及零)	13	497,500	619,000
租賃負債流動部分(包括截至2023年6月30日及2022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345及人民幣369)	10	6,755,785	4,972,345
合同負債(包括截至2023年6月30日及2022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4,852及人民幣5,572)		4,734,486	3,260,269
預提費用及其他流動負債(包括截至2023年6月30日及2022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160,012及人民幣199,443)	15	5,128,458	4,118,068
流動負債總額		36,856,790	33,341,318

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 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
非流動負債			
遞延稅項負債(包括截至2023年6月30日及2022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4,136及人民幣4,483)		351,186	351,186
租賃負債非流動部分(包括截至2023年6月30日及2022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20及人民幣23)	10	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
承諾及或有事項	25		
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)	20	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		(7,350,273)	(11,405,850)
貝殼控股有限公司股東權益總額		72,703,507	68,920,360
非控股權益		82,492	134,078
股東權益總額		72,785,999	69,054,438
負債及股東權益總額		117,415,189	109,347,347

未經審計中期簡明合併綜合收益（虧損）表

（除非另有註明，所有金額以千計）

	附註	截至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
家裝家居業務		4,032,830	1,106,916
新興業務及其他		3,032,370	955,583
淨收入總額	2.22	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)
家裝家居業務成本		(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	8及9及12	(32,775)	(76,244)
運營費用總額		(7,634,059)	(7,364,155)
經營利潤（虧損）		4,058,929	(2,435,963)
利息收入淨額	17	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	11	(9,313)	(251,002)
匯兌虧損		(15,833)	(40,742)
其他收入淨額	16	727,283	896,648
所得稅費用前利潤（虧損）		5,450,773	(1,866,087)
所得稅費用	18	(1,401,522)	(619,255)
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）		6,326	(952)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）		4,055,577	(2,486,294)
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)

未經審計中期簡明合併綜合收益(虧損)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	
		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
可供出售投資的未實現虧損，扣除重新分類		(1,024)	(309,393)
其他綜合收益總額		892,695	1,089,502
其他綜合收益(虧損)總額		4,941,946	(1,395,840)
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		6,326	(952)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)		4,948,272	(1,396,792)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益(虧損)		4,948,272	(1,396,792)
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	23	3,555,127,466	3,569,657,105
— 稀釋	23	3,643,230,834	3,569,657,105
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	23	1.14	(0.70)
— 稀釋	23	1.11	(0.70)
股份支付薪酬費用計入：	19		
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		總計	非控股權益	權益總額		
	股數	人民幣	股數	人民幣			(虧損)	累計虧蝕				人民幣	人民幣
於2022年12月31日的結餘	3,538,205,792	487	(6,461,286)	(225,329)	80,302,956	660,817	(412,721)	(11,405,850)	68,920,360	134,078	69,054,438		
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	4,055,577	4,055,577	(6,326)	4,049,251		
行使購股權	9,759,699	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1		
受限制股份單位歸屬	5,250,762	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-		
受限制股份歸屬	42,022,105	6	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-		
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,582,982	-	-	-	1,582,982	-	1,582,982		
回購普通股	-	-	(75,125,190)	(2,748,108)	-	-	-	-	(2,748,108)	-	(2,748,108)		
註銷普通股	(47,119,047)	(6)	47,119,047	1,704,823	(1,704,817)	-	-	-	-	-	-		
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	893,719	-	893,719	-	893,719		
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,760	5,760		
可供出售投資的未實現虧損(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	(1,024)	-	(1,024)	-	(1,024)		
分配股息予非控股權益持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,020)	(51,020)		
於2023年6月30日的結餘	3,548,119,311	489	(34,467,429)	(1,268,614)	80,181,114	660,817	479,974	(7,350,273)	72,703,507	82,492	72,785,999		

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		資本公積	法定儲備	累計其他 綜合收益		總計	非控股權益	權益總額		
	股數	人民幣			(虧損)	累計虧蝕				人民幣	人民幣
於2021年12月31日的結餘	3,548,492,330	489	78,972,169	483,887	(2,639,723)	(9,842,846)	66,973,976	81,517	67,055,493		
淨虧損	-	-	-	-	-	(2,486,294)	(2,486,294)	952	(2,485,342)		
行使購股權	15,196,168	2	-	-	-	-	2	-	2		
受限制股份單位歸屬	24,735	-	-	-	-	-	-	-	-		
股份支付薪酬	-	-	957,459	-	-	-	957,459	-	957,459		
外幣折算調整	-	-	-	-	1,398,895	-	1,398,895	-	1,398,895		
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	38,372	38,372		
可供出售投資的未實現虧損(於重新分類前)	-	-	-	-	(309,393)	-	(309,393)	-	(309,393)		
於2022年6月30日的結餘	3,563,713,233	491	79,929,628	483,887	(1,550,221)	(12,329,140)	66,534,645	120,841	66,655,486		

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	
	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	
	2023年	2022年
	人民幣	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	(9,174)	(3,111,472)
出售附屬公司、物業、廠房及設備及長期資產所得款項	8,097	9,582
購買物業、廠房及設備及無形資產	(277,732)	(313,364)
發放貸款	(12,452,312)	(4,720,182)
收取貸款本金	12,489,166	4,913,167
購買長期持有至到期債務投資	(1,301,184)	–
購買可供出售債務投資	–	(1,242,573)
購買其他長期投資	(6,033,017)	(9,255,560)
長期持有至到期債務投資到期	7,812	–
出售其他長期投資所得款項	163,367	235,850
貸款予關聯方	(47,000)	(50,124)
關聯方償還貸款	59,907	12,834
投資活動所得(所用)現金淨額	7,633,614	(11,338,319)
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)
融資活動所得(所用)現金淨額	(2,869,607)	35,872
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	22,137	142,610
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	12,217,833	(7,351,806)
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	19,413,202	20,446,104
期初受限資金	6,181,057	6,286,105
總計	25,594,259	26,732,209

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	
	2023年 人民幣	2022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	31,750,204	12,379,043
期末受限資金	6,061,888	7,001,360
總計	37,812,092	19,380,403
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、廠房及設備及無形資產的應付賬款變動	9,225	(92,295)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

1. 組織

(a) 主要業務、附屬公司及可變利益實體

貝殼控股有限公司(「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。

截至2023年6月30日，本公司主要附屬公司及合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)詳情如下：

名稱	註冊成立或 收購地點及日期	註冊／已發行 及實繳資本	直接或間接經濟 擁有權比例	主要業務及 運營地點
附屬公司				
Beike Group (Cayman) Limited	開曼群島，2018年 8月6日	6,000,010千美元	100%	於開曼群島從事投資控股
Beike Group (BVI) Limited	英屬維爾京群島， 2018年7月12日	10千美元	100%	於英屬維爾京群島從事 投資控股
香港享住國際有限公司	香港，2016年12月16日	1,000千港元	100%	於香港從事投資控股
貝殼(天津)投資有限公司 (「貝殼天津」)	中國，2018年9月29日	500,000千美元	100%	於中國從事投資控股
金貝(天津)技術有限公司 (「金貝技術」)	中國，2018年8月22日	100千美元	100%	於中國從事投資控股
貝殼金科(天津)技術有限公司 (「貝殼金科」)	中國，2018年10月30日	5,000千美元	100%	於中國從事投資控股
鏈家(天津)企業管理有限公司 (「鏈家企業管理」)	中國，2018年8月13日	人民幣209,539千元	100%	於中國從事投資控股
北京鏈家置地房地產經紀有限 公司(「鏈家置地」)	中國，2005年7月25日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事經紀服務

未經審計中期簡明合併財務資料附註

1. 組織(續)

(a) 主要業務、附屬公司及可變利益實體(續)

名稱	註冊成立或 收購地點及日期	註冊／已發行 及實繳資本	直接或間接經濟 擁有權比例	主要業務及 運營地點
德佑房地產經紀有限公司 (「德佑房地產經紀」)	中國，2002年9月5日	人民幣50,000千元	100%	於中國從事經紀服務
貝殼找房(北京)科技有限公司 (「貝殼找房」)	中國，2015年8月3日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事研發
貝殼技術有限公司	中國，2017年6月28日	人民幣100,000千元	100%	於中國從事研發
合併可變利益實體				
北京鏈家房地產經紀有限公司 (「北京鏈家」)(i)	中國，2001年9月30日	人民幣19,369千元	100%	於中國從事移動應用程序開發及運營
北京宜居泰和科技有限公司 (「宜居泰和」)	中國，2010年7月23日	人民幣753,036千元	100%	於中國持有獲許可金融業務公司
天津小屋信息科技有限公司 (「天津小屋」)	中國，2017年11月14日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事移動應用程序及網頁開發及運營
可變利益實體附屬公司				
北京中融信融資擔保有限公司	中國，2006年11月10日	人民幣1,300,000千元	100%	於中國從事融資擔保
北京理房通支付科技有限公司	中國，2013年8月8日	人民幣100,000千元	100%	於中國從事第三方支付

- (i) 本公司通過其中國全資附屬公司之一於北京鏈家擁有30%的直接股權。本公司根據一系列合約安排為其附屬公司提供於北京鏈家餘下70%股權的「控股財務權益」(定義見美國財務會計準則委員會ASC 810)，使其成為合併可變利益實體。
- (ii) 英文版本中於中國註冊成立的附屬公司及可變利益實體的英文名稱是本公司管理層盡其所能將其中文名稱翻譯而來，原因為其並無官方英文名稱。

1. 組織(續)

(b) 可變利益實體公司

由於中國法律法規對從事增值電信服務、金融業務及若干其他業務的公司的外資擁有權施加限制，本集團通過若干中國本土公司在中國經營其平台及其他受限制業務，該等本土公司的股權由本集團若干管理層成員及與本集團有關聯的若干其他個人及實體(「登記股東」)持有。本公司依賴與該等中國國內公司及其各自登記股東的一系列合約安排為其附屬公司提供於可變利益實體的「控股財務權益」(定義見美國財務會計準則委員會ASC 810)，使其成為可變利益實體的主要受益人。該等合約協議包括授權委託書、獨家業務合作協議、獨家購買權協議、股權質押協議及配偶同意函。該等合約協議可根據本集團相關附屬公司的選擇於屆滿日期前延長。管理層認為該等中國本土公司為本集團的可變利益實體，其中本集團為最終主要受益人。因此，本集團將該等中國本土公司及其附屬公司的財務業績於本集團的合併財務報表合併入賬。

可變利益實體的財務資料概要

本公司認為，可變利益實體並無資產僅可用於結清可變利益實體的債務，惟可變利益實體截至2023年6月30日及2022年12月31日為數約人民幣25億元及人民幣25億元的註冊資本，以及截至2023年6月30日及2022年12月31日為數約人民幣109.3百萬元及人民幣109.3百萬元的若干不可分派法定儲備除外。由於可變利益實體根據《中華人民共和國公司法》註冊成立為有限責任公司，債權人就可變利益實體的負債對本公司的一般信貸並無追索權。目前並無會要求本公司向可變利益實體提供額外財務支持的合約安排。由於本集團正通過可變利益實體於中國開展若干業務，日後本集團或會酌情提供額外財務支持，這可能使本集團蒙受損失。

下表載列合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司及附註2.11所論述的合併信託)的整體資產、負債、經營業績以及現金、現金等價物及受限資金的變動，乃計入本集團剔除合併可變利益實體之公司間交易後的合併財務報表。以下披露呈列現時構成可變利益實體的企業截至2023年6月30日及2022年12月31日的財務狀況以及截至2023年及2022年6月30日止六個月的經營業績。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

1. 組織(續)

(b) 可變利益實體公司(續)

可變利益實體的財務資料概要(續)

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物	2,041,090	1,873,989
受限資金	4,483,366	3,806,783
短期投資	122,968	447,583
短期貸款淨額	612,290	645,884
應收賬款及合同資產淨額	32,137	23,374
應收關聯方款項及預付關聯方款項	330,027	335,067
應收關聯方貸款	-	20,000
預付款項、應收款項及其他資產	348,452	391,727
應收本集團非可變利益實體附屬公司款項	3,576,050	3,041,482
流動資產總額	11,546,380	10,585,889
物業、廠房及設備淨額	76,044	82,753
使用權資產	109	73
無形資產淨額	30,020	33,786
商譽	7,522	7,522
其他非流動資產	57,173	66,128
非流動資產總額	170,868	190,262
資產總額	11,717,248	10,776,151

1. 組織(續)

(b) 可變利益實體公司(續)

可變利益實體的財務資料概要(續)

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
應付賬款	58,758	62,910
應付關聯方款項	586	822
應付僱員薪酬及福利	346,021	386,874
應付客戶備付金	3,738,652	2,915,103
應付所得稅	46,809	50,383
租賃負債流動部分	345	369
合同負債	4,852	5,572
預提費用及其他流動負債	160,012	199,443
應付本集團非可變利益實體附屬公司款項	3,412,252	3,432,642
流動負債總額	7,768,287	7,054,118
遞延稅項負債	4,136	4,483
租賃負債非流動部分	20	23
非流動負債總額	4,156	4,506
負債總額	7,772,443	7,058,624

	截至6月30日止六個月 2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
第三方淨收入總額	310,353	215,274
本集團非可變利益實體附屬公司淨收入總額	134,247	90,600
淨收入總額	444,600	305,874
淨利潤	227,278	37,213
經營活動所得(所用)現金淨額	1,050,286	(65,218)
投資活動所得(所用)現金淨額	386,653	(21,675)
融資活動所用現金淨額	(593,255)	(480,902)
現金、現金等價物及受限資金增加(減少)淨額	843,684	(567,795)

2. 重大會計政策

2.1 (a) 新採納會計公告的影響

於2021年10月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2021-08，「業務合併(專題805號)：來自客戶合約的合同資產及合同負債的會計處理」，要求實體應用專題606號確認及計量業務合併中的合同資產及合同負債，猶如其來自合約。該項準則於2022年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中報期間對上市企業生效，並可提早採納。採納該項新訂準則並無對本公司的合併財務報表產生重大影響。

2.1 (b) 最近公佈但未採納的會計公告

於2022年6月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2022-03，「公允價值計量(專題820號)：附有受合同約束的出售限制的股權證券的公允價值計量」，澄清實體不能作為單獨的會計單位確認並計量受合同約束出售限制。該項準則亦要求對附有受合同約束的出售限制的股權證券進行若干披露。該項準則於2023年12月15日後開始的財政年度及該等財政年度內的中報期間對上市企業生效，並可提早採納。本公司預期採納此項準則不會對其合併財務報表產生重大影響。

2. 重大會計政策(續)

2.2 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。

2. 重大會計政策(續)

2.3 合併原則

合併財務報表包括本公司、其附屬公司、本公司為最終主要受益人的合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)的財務報表。

附屬公司為本公司直接或間接控制超過一半投票權，或有權任命或罷免董事會大部分成員，或於董事會會議上投多數票，或根據法令或股東或權益持有人之間的協議控制投資對象財務及經營政策的實體。

合併可變利益實體為透過合約安排，本公司或其附屬公司有權指導對該實體經濟表現有最重大影響的活動，承擔該實體所有權通常帶來的風險並享受相關回報，並因此本公司或其附屬公司為該實體的主要受益人的實體。

本公司、其附屬公司、合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)之間的所有交易及結餘均於合併入賬時對銷。當年所收購或出售附屬公司及可變利益實體的業績於收購生效日期或直至出售生效日期(如適用)於合併綜合收益(虧損)表入賬。

2.4 使用估計

編製符合美國公認會計準則的未經審計簡明財務報表要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設影響未經審計簡明合併財務報表及隨附附註中的資產及負債報告金額、於資產負債表日的或有資產及負債的相關披露以及報告期間的報告收入及費用。重大會計估計反映於本集團的合併財務報表，包括但不限於(i)收入確認，(ii)應收賬款、貸款及其他應收款項的信用損失準備，(iii)長期資產、無形資產及商譽的減值評估，(iv)股份支付薪酬費用的估值及確認，(v)物業、廠房及設備以及無形資產的可使用年期，(vi)短期及長期投資以及衍生工具的公允價值，(vii)用於計算租賃的增量借款利率，(viii)業務合併交易產生的無形資產的估值，(ix)所得稅撥備及遞延稅項資產估值撥備，及(x)僱員福利相關負債。實際結果可能有別於該等估計，因此，對合併財務報表而言差額可能重大。

2. 重大會計政策 (續)

2.5 外幣及外幣換算

本集團的報告貨幣為人民幣(「人民幣」)。本公司及其於開曼群島、英屬維爾京群島及香港註冊成立的附屬公司的記賬本位幣為美元(「美元」)，但本集團中國實體的記賬本位幣為人民幣。本公司於其他司法權區經營業務的附屬公司通常將彼等各自當地貨幣用作彼等的記賬本位幣。

以記賬本位幣以外的貨幣計值的交易按交易當日現行的匯率重新計量為實體的記賬本位幣。以外幣計值的貨幣性資產及負債按資產負債表日的適用匯率換算為記賬本位幣。外匯交易所產生的淨損益計入合併綜合收益(虧損)表的外幣匯兌收入(虧損)。

本集團的財務報表由記賬本位幣換算為人民幣。以外幣計值的資產及負債按資產負債表日的適用匯率換算為人民幣。當期產生的利潤以外的權益賬按適當歷史匯率換算為人民幣。收入、開支、損益按期間平均匯率換算為人民幣。換算差額作為其他綜合收益(虧損)的一部分於簡明合併綜合收益(虧損)表列作外幣折算調整。

2.6 公允價值計量

會計準則將公允價值界定為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。釐定須以或獲准以公允價值入賬的資產及負債的公允價值計量時，本集團會考慮進行交易所在的主要或最具優勢的市場，並考慮市場參與者為資產或負債定價時採用的假設。

2. 重大會計政策(續)

2.6 公允價值計量(續)

會計準則設有公允價值層級，要求實體計量公允價值時盡量使用可觀察輸入數據而盡量減少使用不可觀察輸入數據。於公允價值層級內，金融工具按對公允價值計量而言屬重大的最低層級的輸入數據分類。會計準則設有三個可用作計量公允價值的輸入數據級別：

第1層級－反映活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)的可觀察輸入數據。

第2層級－在市場中直接或間接可觀察的其他輸入數據。

第3層級－只有少量或沒有市場活動支持的不可觀察輸入數據。

會計準則亦描述計量資產及負債公允價值的三種主要方法：1)市場法；2)收入法及3)成本法。市場法採用由涉及相同或可比資產或負債的市場交易產生的價格及其他相關資料。收入法使用估值技術將未來金額轉換為單個現值金額。該計量基於當前市場對未來金額的預期值。成本法基於目前重置一項資產所需的金額。

本集團使用市場報價(如有)釐定資產或負債的公允價值。如沒有市場報價，本集團會使用估值技術計量公允價值，盡可能使用當前基於市場或獨立來源的市場參數，如利率及匯率。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包含庫存現金、存放於銀行或其他金融機構的活期存款及高流動性投資，其提取及使用不受限制且原始期限不超過三個月並可隨時轉換為已知金額現金。

2. 重大會計政策 (續)

2.8 受限資金

提取或使用在法律或合約上受到限制或質押作抵押品的現金，在合併資產負債表中單獨列報。根據會計準則匯編(「ASC」) 230，通常描述作受限資金及受限資金等價物的款項計入合併現金流量表的現金、現金等價物及受限資金結餘總額。

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自房產買方收取但尚未向賣方支付的現金，其存放於銀行的託管賬戶；2) 本集團擔保及金融服務的保證金；3) 目的有限制的來自商業銀行的借款；及4) 其他雜項受限資金。

2.9 短期投資

短期投資包括投資於按浮動利率計息，並與標的資產表現掛鈎的金融工具。就分類為股本的證券而言，根據ASC 825—「金融工具」，本集團選擇於初始確認日期使用公允價值選擇權，並按公允價值計量有關投資。公允價值變動反映於合併綜合收益(虧損)表。

本集團亦持有分類為債務的證券，並根據ASC專題320號，投資—債務證券(「ASC 320」)將有關投資入賬。本集團將短期債務投資分類為持有至到期、交易或可供出售，有關分類確定ASC 320規定的相應會計方法。所有類別的證券投資的股息及利息收入(包括購買時點產生溢價或折讓的攤銷)均計入利潤。出售短期投資時的任何已實現損益按特別鑒定法釐定，且有關損益於實現損益的期間反映於利潤。

持有至到期投資包括私人公司發行的債務工具，就此本集團有明確意向並有能力持有該等證券至到期，定期存款指存放於銀行且到期日超過三個月的定期存款。本集團按攤餘成本減信用損失準備將持有至到期債務證券入賬。

2. 重大會計政策(續)

2.9 短期投資(續)

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團持有至到期債務證券合約期內的估計預期虧損，在合併綜合收益(虧損)表的「其他收入淨額」扣除。於確定估計信用損失準備時，除考慮過去事件及當前狀況等資料外，亦會考慮未來經濟狀況的合理且有依據的預測。截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團持有的持有至到期債務證券計提的信用損失準備並不重大。

根據ASC 320，主要為在短期內出售而購買並持有的債務證券分類為交易證券。交易證券持有的未實現損益計入利潤。

未分類為交易或持有至到期的債務投資分類為可供出售債務證券，按公允價值呈報，而其未實現損益在合併資產負債表的「累計其他綜合收益(虧損)」入賬。

預期到期日超過一年的投資分類為長期投資。到期日為一年以內的投資將重新分類為短期投資。

2.10 應收賬款

應收賬款指日常業務過程中產生的應收款項(扣除信用損失準備)，包括來自房產賣方、買方及平台經紀人的應收款項。自2020年1月1日起，本集團採用ASC 326，進行應收賬款評估並建立撥備以反映預期將收取的淨金額。有關準備為管理層經考慮過往收款活動、應收款項性質、現行業務環境及可能影響客戶支付能力的預測，對預期信用損失作出的估計。管理層根據若干信用風險特徵對應收賬款進行細分，並根據對相關可觀察數據(包括當前和未來經濟狀況)影響的判斷進行調整的過往虧損經驗釐定各細分部分的預期虧損率來估計有關準備。信用損失準備及相應應收款項於釐定為不可收回時撇銷。

2. 重大會計政策 (續)

2.11 貸款

本集團通過向房產買方、租戶及其他個人借款人提供個人信用貸款產生貸款。本集團有意向及能力於可預見未來或直至到期或結算為止持有該等貸款。

合併信託的貸款

本集團已與合併信託(「信託」)訂立安排，據此，本集團利用來自合併信託的資金投資貸款。信託由第三方信託公司(擔任受託人)管理，並由本集團及／或其他第三方投資者出資，以向信託受益人提供回報。本集團有權力指導信託活動並有義務承擔虧損或有權自信託收取可能對信託而言屬重大的利益。因此，根據ASC 810—「合併入賬」，信託被視為本集團的合併可變利益實體。

因此，合併信託撥付的貸款錄作本集團的貸款。自第三方投資者取得的所得款項確認為融資債務。通過合併信託收取且尚未分派的現金錄作受限資金。

小額貸款平台的貸款

本集團亦通過小額貸款平台向借款人提供小額貸款。所提供的貸款主要包括：1)向業主提供的家裝家居業務分期貸款；2)向外部小型房產經紀人提供的貸款；3)向其他個人提供的貸款。由於本集團承擔絕大部分風險與回報，小額貸款於合併資產負債表確認為貸款。

貸款計量

貸款按攤餘成本計量並按就任何信用損失核銷及準備作出調整的未收回本金於合併資產負債表呈報。

2. 重大會計政策(續)

2.11 貸款(續)

信用損失準備

自2020年1月1日起，本集團採納ASU 2016-13並估計信用損失準備，以反映本集團的估計預期損失。本集團主要根據過往收款經驗及對當前及未來經濟狀況的考慮以及本集團客戶收款趨勢的變動評估信用損失準備。信用損失準備是對貸款組合預期將發生的虧損的估計。本集團使用預測風險參數(如違約概率及違約虧損(嚴重程度))按總體基準估計主要按業務類型劃分的不同分部的撥備。預測風險參數主要基於對相關可觀察數據(包括當前和未來經濟狀況)影響的判斷進行調整的過往虧損經驗及外部過往貸款表現趨勢、恢復率、信貸質素指標。信用損失準備及相應應收款項於釐定為不可收回時撇銷。

本集團每季度評估撥備是否充足時，會考慮可得資料。本集團認為該等估計(包括任何定性調整)屬合理，並已考慮有關過去事件、當前狀況的合理可得資料，以及對未來事件和經濟狀況的合理及有依據的預測。

應收應計利息

貸款的應計利息收入根據貸款的實際利率計算，並錄作賺取的利息收入。合約到期日前尚未收回的未償還貸款本金結餘被視為逾期。當貸款逾期達1天時，其按不計息狀態發放，本集團自該日起停止計提貸款利息。應計但截至該日未支付的利息不會撥回。倘不計息貸款的擔保利息收入按現金基準確認，本集團會評估應計利息及未支付本金的可收回性並計提撥備。不計息貸款的現金收款首先會用於任何未支付本金、滯納金(如有)，再確認利息收入。貸款已按不計息基準發放後，本集團不會恢復利息的計提。截至2023年及2022年6月30日止六個月期間，就非應計金融資產確認的利息收入金額並不重大。

2. 重大會計政策(續)

2.12 衍生工具

衍生工具以公允價值計量，在合併資產負債表確認為資產或負債，根據到期日及承諾，確認為流動或非流動其他資產或預提費用及其他流動負債或其他長期負債。衍生工具的公允價值變動根據衍生工具的用途以及是否符合套期會計，定期於合併收益(虧損)表或於其他綜合收益(虧損)中確認。本集團選擇性地使用金融工具來管理與利率及外幣匯率波動有關的市場風險。該等財務風險由本集團作為其風險管理項目的組成部分進行監控及管理。本集團並無以投機或交易為目的持有衍生工具。本集團的衍生工具並不符合套期會計，因此公允價值變動於合併綜合收益(虧損)表中的投資公允價值變動淨額確認。衍生金融工具的現金流量與受經濟對沖關係影響的項目的現金流量歸為同一類別。衍生工具的估計公允價值乃根據相關市場資料確定。該等估計乃參考市場利率使用行業標準估值技術計算得出。

截至2023年及2022年6月30日止六個月期間，公允價值變動零及人民幣0.4百萬元分別計入投資公允價值變動淨額。

2.13 存貨

存貨主要包括家裝業務的材料以及可供出售的傢具、電子及家電產品，其估值以移動加權平均成本或可變現淨值中較低者為準。截至2023年6月30日及2022年12月31日，由於存貨周轉快及利用率高，因此不必要進行調整以將存貨降至可變現淨值。存貨乃計入資產負債表中預付款項、應收款項及其他資產項目中。

2. 重大會計政策(續)

2.14 物業、廠房及設備淨額

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。折舊根據資產使用情況(與使用直線法相若)於資產的估計可使用年期內計算,年期範圍如下:

• 辦公樓	20至40年
• 車輛	4年
• 計算機設備	3至5年
• 傢具及辦公設備	3至5年
• 租賃物業裝修	租期或資產的估計可使用年期(以較短者為準)

保養及維修開支於產生時支銷。出售物業、廠房及設備的損益為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額,並於合併綜合收益(虧損)表中確認。

2.15 無形資產淨額

無形資產主要包括通過企業合併取得的無形資產及購入的無形資產。通過企業合併取得的無形資產若源自「合約性權利或法定權利」,或滿足「可分離」條件,則確認為獨立於商譽的資產。因企業合併而產生的無形資產在收購時按公允價值確認及計量。購入的無形資產按收購時的成本初始確認及計量。可單獨識別的有確定年期的無形資產根據資產使用情況(與使用直線法相若)在其估計可使用年期內攤銷如下:

• 軟件	3至10年
• 商標及域名	3至10年
• 客戶關係	3至5年
• 不競爭協議	3至5年
• 廣告資源	5年
• 牌照	6至10年

釐定一項無形資產的可使用年期時,本集團考慮ASC 350-30-35-3所列因素,如實體預期的資產用途以及任何可能限制可使用年期的法律、監管或合約條文。軟件的可使用年期主要根據其預期用途及合約條文釐定。商標及域名的可使用年期根據預期用途及法律條文釐定。牌照(主要是加盟業務的牌照)根據與加盟商的預期合作期限釐定。

2. 重大會計政策(續)

2.15 無形資產淨額(續)

每當有事件或情況變動顯示有關資產的賬面值未必可收回時，將持有及使用的可單獨識別的無形資產及其他長期資產進行減值檢討。可收回性乃基於對使用資產及其最終處置產生的未折現未來現金流量的估計釐定。任何可識別無形資產減值損失乃基於資產賬面值超出資產公允價值的金額計量。

2.16 商譽

商譽指購買價格超過在企業合併中收購的可識別資產及負債公允價值的部分。

商譽無須進行折舊或攤銷，但須每年進行減值測試，當有事件或情況表明商譽可能減值時，則於年度測試之間再次測試。本集團已於2019年提前採納ASU 2017-04，「無形資產－商譽及其他(專題350號)：簡化商譽減值測試」。根據美國財務會計準則委員會，公司可首先選擇評估定性因素，以釐定報告單位公允價值是否很可能低於其賬面值。在定性評估中，本集團考慮主要因素，例如行業及市場因素、報告單位的總體財務表現及與經營有關的其他特定資料。根據其定性評估，如果本集團認為報告單位公允價值很可能低於其賬面值，則須強制進行定量減值測試。否則，無須進一步測試。定量減值測試包括比較各報告單位公允價值與其賬面值(包括商譽)。若報告單位賬面值超過其公允價值，則等於公允價值與賬面值之差額的減值損失予以確認。採用商譽減值測試需要管理層作出重大判斷，包括識別報告單位、向報告單位分配資產及負債、向報告單位分配商譽及釐定各報告單位的公允價值。該等估計及假設的變動或會嚴重影響釐定各報告單位的公允價值。

2. 重大會計政策(續)

2.17 長期投資

(i) 採用權益法入賬的權益投資

根據ASC 323-「投資－權益法及合營企業」，本集團對具有重大影響但無多數股權或其他控制權的普通股或實質普通股的權益投資採用權益法核算。

實質普通股的投資指具有與該實體普通股基本上類似風險及回報特徵的投資。在確定於該實體的一項投資是否實質上與該實體普通股投資基本上類似時，本集團會考慮所有權的受償順序、風險和回報，以及轉讓價值的義務。

根據權益法，本集團初步按照成本對投資進行入賬。權益投資成本與權益被投資方資產淨值的相關權益金額的差額確認為權益法商譽或無形資產(如適用)。本集團其後調整投資的賬面值，以於收購日期後在合併綜合收益(虧損)表中確認本集團應佔的各權益被投資方的淨損益份額。除非本集團已替權益被投資方承擔義務或作出支付或擔保，或本集團持有該權益被投資方其他投資，否則當本集團於權益被投資方分佔的虧損份額等於或超出其於權益被投資方的權益時，無須確認額外虧損。

本集團持續覆核採用權益法核算的對權益被投資方的投資，以釐定公允價值下降至低於賬面值是否屬非暫時性。本集團在判斷時考慮的主要因素包括公允價值下降的持續時間及嚴重性，權益被投資方的財務狀況、經營表現及前景，以及其他的公司特定資料，如近期融資情況。

公允價值的確定，特別是對早期私營公司的投資，需要作出重大判斷以確定適當的估計及假設。該等估計及假設的變動可能會影響投資公允價值的計算以及確定任何已識別減值是否屬非暫時性。倘任何減值被認為屬非暫時性，本集團將資產撇減至其公允價值，並在合併綜合收益(虧損)表中扣除相應的費用。

2. 重大會計政策(續)

2.17 長期投資(續)

(ii) 按公允價值入賬的投資

本集團於所有呈列期間採納ASU 2016-01「金融資產及金融負債的確認及計量」(「ASU 2016-01」)。公允價值易釐定的證券按公允價值計量。以公允價值入賬的股本證券包括i) 有價股本證券(即公開交易的股票)及ii) 非上市公司的投資,本集團就其持續以公允價值計量。根據ASC 321,就入賬列作利潤的以公允價值計量且其變動計入公允價值的權益投資而言,本集團不會對該等證券是否減值進行評估。

就期限在一年以上的可換股票據及應收貸款的投資而言,本集團選擇公允價值選擇權。公允價值選擇權允許在資產或負債的初始確認時或在某事件導致確立新會計基準時,對逐項投資使用公允價值計量作出不可撤銷的選擇。按公允價值選擇權入賬的投資按公允價值計量,且其已變現或未實現收入及虧損計入合併綜合收益(虧損)表。就參照標的資產表現且原期限在一年以上的浮動利率理財產品而言,本集團於初始確認日期選擇公允價值法,並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值列賬該等投資。該等投資的公允價值變動於合併綜合收益(虧損)表計為投資公允價值變動淨額。公允價值根據金融機構於各報告期末提供的類似產品報價估計。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第2層級公允價值計量。

(iii) 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

私募股權基金奉行各種投資策略。由於私募股權基金屬封閉式性質,因此於私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金(本集團不具有重大影響)按ASC專題820號「公允價值計量及披露」(「ASC 820」)現時實務簡化法入賬,以使用投資的每股資產淨值(或等值)估計公允價值(「資產淨值實務簡化法」)。

2. 重大會計政策(續)

2.17 長期投資(續)

(iii) 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資(續)

本集團按公允價值計入利潤計量股本證券投資(權益法投資除外)。就公允價值不易釐定且不適用資產淨值實務簡化法的投資而言,本集團選擇根據ASU 2016-01按成本減去減值,再基於可觀察價格變動加上或減去後續調整對該等投資進行列賬。根據該替代計量法,若同一發行人的相同或類似投資的有序交易中存在可觀察價格變動,即須對權益投資的賬面值作出調整。就本集團選擇使用替代計量法的該等權益投資而言,本集團會在各報告日期對投資是否減值進行定性評估。倘定性評估顯示投資已減值,本集團則根據ASC 820的原則估算投資的公允價值。倘公允價值低於投資的賬面值,則本集團按照賬面值與公允價值間的差額於淨收入(虧損)中確認減值損失。

(iv) 長期定期存款

長期定期存款指在銀行存放的期限在一年以上的定期存款。本集團將長期定期存款按攤餘成本減信用損失準備入賬。

(v) 持有至到期債務投資

長期持有至到期債務投資包括私營公司發行的期限在一年以上且本集團有明確意圖和能力持有該等證券至到期的債務工具。本集團將持有至到期債務證券按攤餘成本減信用損失準備入賬。

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團在持有至到期債務證券的合約期限內的估計預期虧損,並於合併綜合收益(虧損)表「其他收入淨額」中扣除。估計信用損失準備乃通過考慮對未來經濟狀況的合理及可支持的預測以及有關過去事件及當前狀況的資料釐定。截至2023年6月30日及2022年12月31日,本集團持有的持有至到期債務證券計提的信用損失準備並不重大。

2. 重大會計政策 (續)

2.17 長期投資 (續)

(vi) 可供出售債務投資

可供出售債務投資指銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回的債務工具或優先股，按公允價值計量。發行人可選擇贖回的可供出售債務投資並無合約到期日。利息收入於利潤中確認。該等債務投資賬面值的所有其他變動均於其他綜合收益(虧損)中確認。

可供出售債務證券的信用損失準備根據ASC 326，金融工具－信用損失(「ASC 326」)入賬。本集團於2020年1月1日按經修訂追溯基準採納ASC 326。根據ASC 326，可供出售債務證券於各報告期在個別證券層面進行評估，以釐定公允價值是否下降至低於其攤餘成本基準(減值)。倘本集團於證券收回其攤餘成本基準前擬出售或可能毋須出售證券，公允價值與攤餘成本的差額於合併營運報表內確認為損失，並相應撇減證券的攤餘成本。倘上述兩種狀況均不存在，我們則會評估是否因信用相關因素而引致下降。釐定信用損失是否存在時考慮的因素可包括公允價值低於攤餘成本基準的程度、相關貸款債務人的信貸質素變動、信用評級行動以及其他因素。為釐定信用相關公允價值下降部分，我們比較按證券實際利率折現的證券預期現金流量的現值與證券的攤餘成本基準。信用相關減值以公允價值與攤餘成本的差額為限，並於合併資產負債表確認為信用損失準備，並對淨收益(虧損)作出相應調整。任何其餘非信用相關公允價值下降乃於其他綜合收益(虧損)確認，扣除稅項。信用改善導致的預期現金流量增加乃透過信用損失撥回及信用損失準備的相應扣減而確認。

2. 重大會計政策(續)

2.18 租賃

(i) 租賃的定義

倘合約賦予為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用ASC 842的日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約而言，本集團於開始時、修訂日期或收購日期(按適用者)根據ASC 842之定義評估合約是否為或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約條款及條件其後發生變動。

(ii) 本集團作為承租人

本集團主要自業主租賃銷售門店(包括經紀銷售門店、交易結算中心、家裝家居業務門店)、行政辦事處、託管房屋及土地使用權。彼等全部分類為經營租賃。

銷售門店及辦公室租賃合約一般為固定期限，通常介乎數月至10年。租期按個別基準磋商且包含各種不同的條款及條件。土地使用權於估計可使用年期(通常介乎44至47年)或估計使用期或協議年期(以較短者為準)內按直線法攤銷。就截至2019年1月1日存續的租賃而言，本集團選擇實務簡便方法，允許事後釐定租期。當本集團合理確定將行使延長或終止租賃的選擇權時，本集團的租賃條款會包括該選擇權。一項安排是否為或包含租賃乃於起始時通過評估該安排是否轉讓一項已識別資產的使用權，以及本集團是否從該資產中獲得絕大部分經濟利益並有能力指導該資產的使用而作出釐定。

本集團選擇不將非租賃部分與租賃部分分開。因此，倘租賃合約只包含一名出租人，則將租賃與非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

本集團的大部分租賃有固定付款時間表，其中若干租賃包括基於額外服務消費的額外付款。就具有基於額外服務消費的額外付款的租賃而言，並無金額計入計算租賃負債或相應資產，原因為不太可能額外消費。租賃付款的租賃開支於租期內按直線法確認。

2. 重大會計政策 (續)

2.18 租賃 (續)

(ii) 本集團作為承租人 (續)

根據租賃，承租人須確認使用權資產及租賃負債。使用權資產指本集團於租期使用相關資產的權利，按租賃負債金額確認，並就收到的租賃激勵作出調整。租賃負債指本集團作出產生自租賃的租賃付款的責任，並按未來租賃付款於租賃開始日期的現值確認。由於本集團大多數租賃暗含的利率無法輕易釐定，因而本集團使用增量借款利率（「增量借款利率」）釐定未來租賃付款的現值。

增量借款利率是本集團基於對自身借款信用評級和本集團借款可能產生的利息而確定的假定利率。有關利息為本集團在類似經濟環境下，在租期以類似擔保方式借入與租賃付款額同等資金而必須支付的利息。

任何租期為12個月或以下的租賃被視作短期。如ASC 842所准許，短期租賃不包括於合併資產負債表中的使用權資產及租賃負債賬目。與所有其他經營租賃一致，短期租賃開支於租期內按直線法入賬。

(iii) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團自租賃住房管理服務產生收入。本集團自業主獲得房源，將房屋或獨立房間轉租予租戶，並提供維修等運營管理服務。本集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。與租戶的協議期限通常為一年，經營租賃的租金收入於相關租賃期限內以直線法於損益中確認。

倘本集團為中間出租人，其將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參考主租約產生的相關資產進行分類。

2. 重大會計政策(續)

2.19 借款

借款初始按公允價值扣除產生的交易成本確認。借款按攤餘成本進行後續計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額的任何差額於借款期內使用實際利率法於損益中確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有權於報告日後至少12個月內無條件延遲清償債務。

2.20 庫存股

本公司使用成本法入賬庫存股。根據此方法，購買股份所產生的成本列入合併資產負債表的「庫存股」。於庫存股註銷時，普通股賬戶僅扣除有關股份的總面值。庫存股的收購成本超過總面值的部分於資本公積和留存收益之間分配。

2.21 法定儲備

根據適用於在中國成立的外商投資企業(「外商投資企業」)的法律，本集團註冊為外商獨資企業的附屬公司須按中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)規定自年度稅後利潤向包括一般儲備金、企業發展基金及員工獎金及福利基金在內的儲備金撥款。向一般儲備金的撥款須為按照中國公認會計準則計算的年度稅後利潤的至少10%。倘一般儲備金已達至公司註冊資本的50%則無須撥款。

向企業發展基金及員工獎金及福利基金的撥款由各公司酌情作出。

此外，根據《中華人民共和國公司法》，於中國註冊成立的合併可變利益實體(包括可變利益實體的附屬公司)須按年度基準自彼等稅後利潤向包括法定盈餘公積及任意盈餘公積在內的不可供分派儲備金作出撥款。向法定盈餘公積的撥款須為按照中國公認會計準則釐定的稅後利潤的10%。倘法定盈餘公積已達至公司註冊資本的50%則無須撥款。向任意盈餘公積的撥款由各公司酌情作出。

2. 重大會計政策(續)

2.21 法定儲備(續)

一般儲備金、企業發展基金、法定盈餘公積和任意盈餘公積的使用限於彌補虧損或者增加對應公司的註冊資本。員工獎金及福利基金為負債性質且限於向僱員的特別獎金及為所有僱員的共同福利支付資金。該等儲備概不得以現金股息、貸款或墊款的形式轉移至公司，除非遭清算，否則亦不得分派。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，向本集團於中國註冊成立的實體的一般儲備金及法定盈餘公積的利潤撥款分別約為零及零。於任何呈列期間並無向其他儲備金作出撥款。

2.22 收入確認

本集團於所有呈列期間採用ASC 606 –「客戶合同收入」。根據ASC 606，於承諾商品或服務的控制權轉移至本集團客戶時確認為客戶合同收入，並考慮到預計的退款、價格優惠、折讓及增值稅(「增值稅」)對收入的沖減，該金額反映了本集團預期有權獲取該等商品或服務的對價。

存量房業務

本集團自存量房業務產生收入，主要通過本集團的鏈家品牌(本集團作為主經紀人)完成銷售或租賃交易而自消費者賺取佣金，或自與本集團合作完成交易的其他經紀公司(他們作為主經紀人)賺取所分配佣金。在該等交易中，主經紀人與消費者簽署房產經紀服務合同，並負責根據合約履行提供經紀服務的責任。貝殼平台要求在該平台註冊的所有經紀公司簽署平台協議。平台協議在主經紀人與所有參與經紀公司之間建立合作關係，允許主經紀人統籌並控制參與經紀人提供的服務。平台協議亦就主經紀人在整體經紀服務中的角色和責任設定了標準，以及就經紀服務多項標準合作角色設定了費用分配架構。對每單通過該平台成功完成的交易，平台將根據平台協議計算每名參與經紀人的佣金並通過平台支付系統進行結算。

2. 重大會計政策(續)

2.22 收入確認(續)

存量房業務(續)

當本集團與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議與本集團合作完成房產交易的其他經紀公司分配佣金時，本集團被視作主經紀人，原因為本集團有權釐定服務價格並界定服務履約義務，本集團對已提供的服務有控制權且根據與消費者簽署的房產經紀服務合同，本集團對履行經紀服務負全部責任。因此，本集團將來自該等經紀服務合同的佣金按總額基準入賬，向其他經紀公司支付的任何佣金列作營業成本入賬。

房產銷售經紀服務合同中確定的經紀服務以及簽約及簽後服務被視為單獨履約義務。因此，對價乃根據相對獨立的銷售價格分配予經紀服務以及簽約及簽後服務。本集團於提供服務時將其確認為收入。

當貝殼平台上的其他經紀公司與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議就本集團完成房產交易的合作服務給我們分配佣金時，本集團被視作向主經紀人提供服務的參與經紀人，原因為本集團並非經紀服務合約的主要責任人且無權釐定服務價格。因此，本集團將來自該等經紀服務合約的佣金按淨額基準入賬。

就本集團作為主經紀人或參與經紀人賺取的經紀佣金而言，在消費者簽署房產買賣協議或租賃協議時履約義務獲達成時，扣除因終止交易而產生的預估潛在退款後，本集團將佣金確認為收入。

本集團亦通過(i)自貝殼平台上的房產經紀公司按使用本集團的ACN網絡和SaaS系統在該平台所賺取的交易佣金的百分比收取平台服務費；(ii)自經紀公司按通過本集團的加盟品牌(如德佑品牌)所賺取交易佣金的百分比收取加盟費；及(iii)貝殼平台提供多項服務的其他服務費(如通過本集團的交易中心進行的簽約及簽後服務)而自存量房業務產生收入。

2. 重大會計政策 (續)

2.22 收入確認 (續)

存量房業務 (續)

就平台服務及加盟費而言，當消費者簽署房產買賣協議或租賃協議時本集團取得收款權時，本集團將預期收到的預計費用確認為收入。

就其他服務費而言，本集團於提供服務時將其確認為收入。

新房業務

本集團自新房業務產生收入，主要通過本集團完成的新房交易而從房地產開發商賺取銷售佣金。本集團與房地產開發商簽署新房銷售服務合同，其中界定所賺銷售佣金的條款及條件。當從房地產開發商處確認所賺佣金的條款及條件已得到滿足時，或倘佣金回款可能性較低，則在收到服務費的現金時，本集團將銷售佣金確認為收入。

本集團向其他經紀公司進行分包以履行與房地產開發商的經紀服務合約並向該等經紀公司分配佣金。本集團被視為與開發商簽署的經紀服務合同的主經紀人，原因為本集團有權釐定服務價格及界定服務履約義務，本集團對其他經紀公司所提供的服務有控制權，且根據與房地產開發商簽署的新房銷售服務合同，本集團對履行經紀服務負全部責任。因此，本集團將該等經紀服務合約按總額基準入賬並將向合作經紀公司的分配佣金確認為營業成本。

家裝家居業務

本集團向其客戶提供室內裝修服務。有關服務確認為隨時間達成的履約義務，原因為客戶控制經本集團提供的裝修服務改善的房屋。收入乃使用投入法參照完全達成相關履約義務的進度隨時間確認並按迄今已進行工程產生的合同成本佔估計總合同成本的比例計量。

就傢具、電子及家電產品的銷售而言，收入於交付及驗收時確認，其指本公司收到交付完成時的交貨單或安裝程序已完成的客戶確認。

2. 重大會計政策(續)

2.22 收入確認(續)

新興業務及其他

本集團自租賃住房管理服務、金融服務及其他新拓展業務等新興業務及其他產生收入。

租賃住房管理服務收入主要來自為業主及租戶提供的租賃運營服務。本集團自業主獲得房源，將房間轉租予租戶，並提供維修等運營管理服務。與租戶的協議期限通常為一年。有關租賃收入確認政策的詳情，請參閱附註2.18租賃－(iii)本集團作為出租人。

金融服務及其他新拓展業務的服務費一般於提供服務時確認為收入。

合同餘額

收入確認時間可能有別於向客戶開具發票的時間。就若干服務而言，客戶須於獲提供服務前付款。本集團視乎其表現與客戶付款的關係，於合併資產負債表確認合同資產或合同負債。

本集團將其換取已轉讓予客戶服務的收取對價的權利分類為應收款項或合同資產。應收款項為無條件收取對價的權利，而合同資產則為根據隨時間流逝以外的其他因素有條件收取對價的權利。當本集團於收取對價前已履行服務且有無條件權利收取對價時，於合併資產負債表確認應收賬款，倘尚未有無條件權利收取對價則確認合同資產。

倘本集團在履約前收取對價，則確合同負債，其主要與存量房業務、新房業務、家裝家居業務和新興業務及其他有關。本集團預計於未來12個月內將該餘額的絕大部分確認為收入，剩餘部分則於其後確認。在2023年1月1日的合同負債餘額中，共有人民幣2,039.7百萬元於截至2023年6月30日止六個月確認為收入。本集團截至2023年6月30日及2022年12月31日的合同負債於下表列示。

2. 重大會計政策 (續)

2.22 收入確認 (續)

合同餘額 (續)

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
合同負債：		
存量房業務	187,096	174,472
新房業務	1,058,319	1,119,534
家裝家居業務	2,604,401	1,488,294
新興業務及其他	884,670	477,969
總計	4,734,486	3,260,269

取得合同的增量成本

取得客戶合同的增量成本在本集團預期能夠收回該等成本時在「預付開支及其他流動資產」中確認為資產。取得合同的增量成本僅包括本集團為取得合同而產生的成本，倘未能取得合同，則不會產生該等成本。取得合同的增量成本主要包括室內裝修服務銷售人員的銷售佣金。合同成本資產按與資產所關乎的服務轉讓模式一致的基準進行攤銷。

截至2023年6月30日及2022年12月31日，取得客戶合同的資本化成本結餘為人民幣247.8百萬元及人民幣155.6百萬元。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團分別將攤銷人民幣207.4百萬元及人民幣53.8百萬元確認為「銷售和市場費用」。

取得合同的資本化成本會定期進行減值分析。於所有呈列期間，概無有關取得合同的資本化成本的減值虧損。

實務簡便方法

本集團已採用以下ASC 606許可的實務簡便方法：

當本集團於合同開始時預計向客戶轉讓所承諾貨品或服務的期間將為一年或更短時，並未就合約調整重大融資成份的影響。

2. 重大會計政策(續)

2.23 廣告費用

廣告費用一般就線上流量獲取及線下廣告服務(如電視、樓宇內外部渠道)而支付予第三方。廣告費用於收到服務時列為銷售和市場費用。截至2023年及2022年6月30日止六個月，於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認的廣告費用分別為人民幣860.1百萬元及人民幣612.8百萬元。

2.24 股份支付薪酬

本集團根據表現情況和服務情況向僱員、董事及顧問授出購股權、受限制股份及受限制股份單位(「受限制股份單位」)，並根據ASC 718 –「酬金 – 股份酬金」入賬該等股份獎勵。

僱員股份獎勵分類為權益獎勵並按獎勵的授予日期公允價值計量，並在a)並無規定歸屬條件的情況下立即於授予日期，或b)使用直線法於所需的服務期(即歸屬期)確認為開支。

已授予的購股權包含服務條件及須待首次公開發售完成。首次公開發售已於2020年8月17日完成及服務條件已獲達成的購股權已歸屬。剩餘購股權將於服務條件獲達成時歸屬。所有收取商品或服務以換取權益工具的交易按已收對價的公允價值或所發行權益工具的公允價值(以能更可靠計量者為準)入賬。

本集團使用二項式期權定價模型釐定購股權的公允價值。購股權公允價值的釐定受普通股的公允價值及與大量複雜且主觀的變量(包括預期股價波幅、實際及預期僱員購股權行使行為、無風險利率及預期股息)有關的假設影響。首次公開發售完成後，普通股估計公允價值乃根據本公司股份價格計算。

首次公開發售後授出的受限制股份及受限制股份單位的公允價值乃參考相關股份的公允價值釐定。

根據ASU 2016-09，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。

2. 重大會計政策 (續)

2.25 所得稅

所得稅

根據相關稅務司法權區的法律錄得當期所得稅。

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

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

不確定稅務狀況

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

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無任何與稅務狀況有關的重大利益或罰款。
截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

2. 重大會計政策(續)

2.26 僱員福利

本集團位於中國內地的全職僱員享有員工福利待遇，包括退休金、工傷津貼、生育保險、醫療保險、失業津貼及通過中國政府的強制性界定供款計劃的住房公積金計劃。中國勞動法規要求本集團根據僱員薪金的一定比例就該等福利向政府作出付款，最高金額由當地政府規定。除繳納必要供款外，本集團對該等福利並無法律義務。

過去，根據中國的法律法規，本集團為僱員所繳款項可能存在不足，經考慮一般行政操作、歷史過往先例、法律建議及其他因素，本集團根據最佳估計為此繳款不足作出撥備。倘a)撥備所針對的潛在風險敞口在一段時間內不會發生及b)基於近期最新發展，本集團認為該等風險敞口在未來實現的可能性極低，則所作撥備將撥回。該等撥備結餘計入應付僱員薪酬及福利。截至2023年及2022年6月30日止六個月，有關增加及撥回的淨影響為僱員福利開支分別(減少)/增加人民幣(609.9)百萬元及人民幣491.5百萬元。目前，本集團正實施一項補救計劃以減少僱員福利方面違反相關法律法規的風險敞口。截至2023年及2022年6月30日止六個月，該等僱員福利開支的總金額(包括撥備的淨影響)分別約為人民幣7.2億元及人民幣14.9億元。

2.27 研發費用

研發費用主要包括員工相關薪酬費用，包括工程、設計、產品及平台開發方面僱員的股份支付薪酬、研發職能所用物業、廠房及設備折舊，以及研發職能產生的帶寬及服務器相關成本。本集團於產生時支銷全部研發費用。

2.28 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)按歸屬於普通股股東的淨利潤(虧損)除以期內流通在外普通股的加權平均數計算。

2. 重大會計政策 (續)

2.28 每股淨收益 (虧損) (續)

每股稀釋淨收益 (虧損) 按歸屬於普通股股東的淨利潤 (虧損) (已就分配予參與優先股持有人的利潤影響 (如有) 作出調整) 除以期內流通在外普通及稀釋性等價普通股的加權平均數計算。等價普通股包括視作已發行股份、轉換可轉換優先股 (使用假設轉換法) 及購買普通股的購買權 (使用庫存股份法)。倘計入有關股份會導致反稀釋 (如錄得淨虧損期間), 等價普通股不計入每股稀釋淨收益 (虧損) 計算的分母。

2.29 綜合收益 (虧損)

綜合收益 (虧損) 界定為包括本集團於一段期間內因交易及其他事項及情況產生的所有權益 (虧絀) 變動, 不包括股東投資及向股東作出分派導致的交易。綜合收益 (虧損) 包括淨利潤 (虧損)、外幣折算調整及可供出售投資的未實現收益 (虧損) (扣除重新分類)。

2.30 關聯方

倘一方能夠直接或間接控制另一方, 或在作出財務及經營決策時能對另一方行使重大影響力, 則雙方被視為有關聯。倘雙方受共同控制或重大影響力, 則彼等被視為有關聯, 如家庭成員或親屬、股東或關聯公司。

2.31 分部報告

經營分部的報告方式與向主要經營決策者 (「主要經營決策者」) 提供的內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現, 其為管理委員會, 包括首席執行官、首席財務官及兩名首席運營官。

本集團經營四個經營分部: (i) 存量房業務; (ii) 新房業務; (iii) 家裝家居業務及 (iv) 新興業務及其他。

2. 重大會計政策(續)

2.32 承諾及或有事項

在日常業務過程中，本集團面臨或有事項，如其業務產生的法律訴訟及申訴，當中涵蓋多項事宜。倘可能產生負債且負債金額能合理估計，則確認或有虧損費用。倘潛在虧損合理可能發生而非頗有可能發生，或頗有可能發生但負債金額無法合理估計，則披露或有負債的性質及合理可能虧損(倘可釐定且屬重大)的範圍估計。

發生可能性極小的或有虧損通常不予披露，除非其涉及擔保，在此情況下將披露擔保性質。

2.33 政府補助

政府補助於其他收入淨額確認為收益或扣減有關補助擬補償的特定成本及費用。該等金額於收取後且補助附帶所有條件均已達成時於合併綜合收益(虧損)表確認。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中其他收入淨額內分別確認政府補助約人民幣354百萬元及人民幣397百萬元。

2.34 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2023年及2022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。

2. 重大會計政策 (續)

2.34 集中度及風險 (續)

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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團所有現金及現金等價物、受限資金及短期投資均由位於中國、香港、美國、日本及澳大利亞且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。於2015年5月1日，中國新《存款保險條例》開始實施，據此，在中國成立的銀行金融機構(如商業銀行)須為向其以人民幣及外幣存放的存款投保存款保險。由於本集團的存款總額遠高於賠償限額，因此該《存款保險條例》無法有效為本集團賬戶提供全面保護。然而，本集團認為任何該等中國銀行倒閉風險很小。銀行倒閉在中國並不常見，而且基於公開可得資料，本集團認為持有本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資的該等中國銀行財務狀況良好。

應收賬款及其他應收款項一般為無擔保且主要來自於中國的日常業務過程。該等金融工具涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2023年6月30日及2022年12月31日，只有一名客戶為數人民幣783百萬元及人民幣788百萬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)。部分應收房地產開發商應收賬款以商用物業作抵押。由物業作抵押的應收賬款可通過成功拍賣抵押物業進行償還。因此，該等應收賬款的償還可能會受到房地產市場或經濟不利條件的影響。

2. 重大會計政策(續)

2.34 集中度及風險(續)

信用風險集中度(續)

截至2023年6月30日及2022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34.00%及33.41%。截至2023年6月30日及2022年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為18.13%及17.28%。截至2023年6月30日及2022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7.93%及8.24%。須遵守ASC 326減值規定的其他金融資產的預期信用損失並不重大。

貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團以人民幣計值且受該等政府管限制制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣486億元及人民幣470億元。人民幣的價值受中央政府政策變動及影響中國外匯交易中心市場供需的國際經濟政治形勢影響。在中國，法律規定若干外匯交易只能由經授權的金融機構按中國人民銀行(「中國人民銀行」)設定的匯率進行。本集團在中國以人民幣以外的貨幣進行的匯款必須通過中國人民銀行或其他中國外匯監管機構(需要若干證明材料以辦理匯款)辦理。

外幣匯率風險

於2005年7月，中國政府改變其實行數十年的人民幣價值與美元掛鉤政策，人民幣兌美元於隨後三年升值逾20%。2008年7月至2010年6月期間，有關升值停止，而人民幣兌美元匯率仍處於狹小匯率幅度範圍內。自2010年6月起，人民幣兌美元再次波動，其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2023年6月30日止六個月，人民幣兌美元貶值為約5.1%。難以預測市場力量或中國或美國政府政策日後可能如何影響人民幣兌美元的匯率。

3. 現金、現金等價物、受限資金

現金、現金等價物及受限資金包括下列各項：

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物(i)：		
現金	29,935,379	18,641,806
現金等價物	1,814,825	771,396
受限資金(ii)：		
流動	6,061,888	6,181,057
現金、現金等價物及受限資金總額	37,812,092	25,594,259

- (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2023年及2022年6月30日止六個月，現金等價物的加權平均利率分別為4.41%及2.01%。
- (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)本集團擔保及融資服務的保證金；3)用途有限的商業銀行借款；及4)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2023年6月30日分別為85.92%、13.97%、0%及0.11%；截至2022年12月31日分別為77.42%、12.39%、10.01%及0.18%。

4. 短期投資

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
短期投資：		
銀行定期存款	3,427,109	3,911,410
理財產品	17,035,509	26,491,683
短期持有至到期債務投資	1,017,766	3,631,732
可供出售債務投資	1,425,832	1,380,668
上市股本證券	46,051	70,415
總計	22,952,267	35,485,908

4. 短期投資(續)

銀行定期存款為原到期日超過三個月但少於一年的定期存款或到期日為一年內的長期銀行存款。

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

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

短期投資中可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且本集團近期擬出售的債務證券投資。

短期投資中上市股本證券為本集團近期擬出售的股本證券。

4. 短期投資(續)

截至2023年6月30日持有至到期債務投資列示如下：

	成本或攤餘成本 減信用損失準備 人民幣	截至2023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	1,017,766	-	(16,461)	1,001,305

(以千計)

截至2023年6月30日可供出售債務投資列示如下：

	成本或攤餘成本 減信用損失準備 人民幣	截至2023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	1,437,251	-	(11,419)	1,425,832

(以千計)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

5. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
流動：		
供應商墊款	824,949	618,694
支付予房地產開發商按金(i)	475,691	530,308
預付租金及其他按金	1,421,018	1,243,443
員工墊款	69,601	68,035
應收託管賬戶款項	17,256	34,118
應收利息	120,642	11,035
可抵扣進項增值稅	728,125	660,104
預付所得稅	90,253	108,972
存貨	141,615	127,558
獲取合約的資本化成本	247,806	155,636
其他	592,046	499,940
總計	4,729,002	4,057,843
非流動：		
遞延稅項資產	856,958	856,958
其他	170,889	175,293
總計	1,027,847	1,032,251

(i) 支付予房地產開發商按金

支付予房地產開發商按金指本集團就新房業務合約向開發商支付的誠意金。

6. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括以下各項：

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
新房業務	4,427,643	5,406,009
存量房業務	444,713	385,231
家裝家居業務	103,418	103,641
新興業務及其他	206,678	131,959
應收賬款	5,182,452	6,026,840
信用損失準備	(1,713,953)	(1,951,419)
應收賬款淨額	3,468,499	4,075,421

6. 應收賬款及合同資產淨值(續)

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

合同資產淨值包括下列各項：

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
合同資產－總額	268,438	224,660
信用損失準備	(139,245)	(137,059)
合同資產淨值	129,193	87,601

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 2023年 人民幣 (以千計)	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
期末結餘	(1,713,953)	(2,292,352)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

6. 應收賬款及合同資產淨值(續)

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

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
— 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

7. 貸款淨額

截至2023年6月30日及2022年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
短期：		
合併信託貸款	596,999	623,872
小額貸款平台貸款	172,797	182,779
短期貸款總額	769,796	806,651
信用損失準備	(139,562)	(139,427)
短期貸款淨額總額	630,234	667,224

該等結餘指短期貸款，為向買房人、租戶及向其他個人借款人提供的個人信用貸款，均於截至2023年6月30日及2022年12月31日的一年內到期。

7. 貸款淨額(續)

貸款 – 信用損失準備及信貸質素

與採用於2020年1月1日生效的ASU 2016-13一致，信用損失準備主要根據過往收回經驗及對當前及未來經濟狀況考慮以及本集團客戶收回趨勢的變動而釐定。所有前瞻性陳述，就其性質而言，均受風險及不確定性的影響，其中許多並非本集團所能控制。

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
期初結餘	(139,427)	(131,762)
撥備	(135)	(1,962)
期末結餘	(139,562)	(133,724)

本集團根據借人類型及拖欠模式，整體上評估貸款的預期信用損失：

借人類型：

房產交易相關業務：該分部包括房產交易業務產生的貸款。截至2023年6月30日及2022年12月31日，該類別的平均損失率為16.23%及15.50%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2023年6月30日及2022年12月31日，該類別的平均損失率為45.21%及42.95%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為五類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2023年6月30日及2022年12月31日，拖欠率分別為23.42%及22.52%。

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

7. 貸款淨額(續)

基於客戶類型、發放年份及拖欠情況的貸款組合如下：

人民幣千元	逾期1至	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								
2018年及之前	-	-	-	-	32,037	32,037	-	32,037
2019年	-	-	-	-	19,931	19,931	-	19,931
2020年	-	-	-	-	19,023	19,023	-	19,023
2021年	-	-	-	-	57,261	57,261	-	57,261
2022年	2,980	-	-	2,963	834	6,777	619,209	625,986
小計	2,980	-	-	2,963	129,086	135,029	619,209	754,238
非房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	3,954	3,954	-	3,954
2019年	82	804	4,447	15,547	13,220	34,100	-	34,100
2020年	-	-	3	-	4,466	4,469	11	4,480
2021年	-	-	-	3	3,286	3,289	5,800	9,089
2022年	44	108	55	544	39	790	-	790
小計	126	912	4,505	16,094	24,965	46,602	5,811	52,413
2022年12月31日	3,106	912	4,505	19,057	154,051	181,631	625,020	806,651
房產交易相關業務								
2019年及之前	-	-	-	-	51,968	51,968	-	51,968
2020年	-	-	-	-	16,776	16,776	-	16,776
2021年	-	-	-	-	55,977	55,977	-	55,977
2022年	-	-	-	230	3,740	3,970	-	3,970
2023年	1,560	273	1,006	-	-	2,839	587,709	590,548
小計	1,560	273	1,006	230	128,461	131,530	587,709	719,239
非房產交易相關業務								
2019年及之前	-	-	-	-	36,652	36,652	-	36,652
2020年	-	-	-	-	4,328	4,328	-	4,328
2021年	2,000	-	-	2,000	3,119	7,119	1,800	8,919
2022年	-	-	-	-	658	658	-	658
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	2,000	-	-	2,000	44,757	48,757	1,800	50,557
2023年6月30日	3,560	273	1,006	2,230	173,218	180,287	589,509	769,796

8. 物業、廠房及設備淨額

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
辦公樓	692,600	707,693
汽車	20,554	21,821
計算機設備	1,038,377	1,049,049
傢具及辦公設備	356,995	387,781
租賃物業裝修	2,524,360	2,444,146
在建工程	248,290	194,803
總計	4,881,176	4,805,293
減：累計折舊	(2,948,378)	(2,749,468)
減：累計減值	(19,272)	(19,272)
賬面淨值	1,913,526	2,036,553

截至2023年及2022年6月30日止六個月，確認的折舊費用分別為人民幣384.8百萬元及人民幣468.0百萬元。

9. 無形資產淨額

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
軟件	115,141	116,229
商標及域名	1,195,212	1,194,482
客戶關係	-	4,080
不競爭協議	460	1,300
廣告資源	2,529,030	2,437,610
牌照	349,912	349,912
總計	4,189,755	4,103,613
減：累計攤銷	(2,544,378)	(2,158,991)
減：累計減值	(256,513)	(257,646)
賬面淨值	1,388,864	1,686,976

截至2023年及2022年6月30日止六個月，確認的攤銷費用分別為人民幣309.9百萬元及人民幣271.5百萬元。

10. 租賃

(a) 本集團作為承租人

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

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

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	3,189,838	1,788,812
短期租賃成本	23,603	16,804
總計	3,213,441	1,805,616

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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
就計入租賃負債計量的金額已付現金：		
經營租賃的經營現金流量付款	3,233,009	1,503,596
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	6,667,276	3,994,894

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
門店租賃	5,398,027	5,269,031
行政辦事處租賃	600,810	629,724
租賃住房管理服務租賃	7,879,488	5,300,127
土地使用權	84,215	85,188
經營租賃資產總額	13,962,540	11,284,070
經營租賃負債，流動	6,755,785	4,972,345
經營租賃負債，非流動	7,420,825	6,599,930
經營租賃負債總額	14,176,610	11,572,275

	截至6月30日止六個月 2023年	2022年
加權平均剩餘租期(以年計)		
經營租賃	2.70	3.25
土地使用權	43.68	44.68
加權平均折現率		
經營租賃	4.4%	4.7%
土地使用權	4.7%	4.7%

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

租賃負債的到期日如下：

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)
2023年剩餘時間	3,662,529
2024年	6,205,289
2025年	3,084,341
2026年	956,402
2027年	447,847
2028年	203,706
此後	330,015
未折現租賃付款總額	14,890,129
減：推算利息	(713,519)
租賃負債總額	14,176,610

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。

10. 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

將收取的未折現租賃付款的到期日如下：

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)
2023年剩餘時間	1,997,624
2024年	1,274,137
2025年	222,365
2026年	22,286
2027年	7,269
2028年	5,279
此後	12,980
未折現租賃付款總額	3,541,940

截至2023年和2022年6月30日止六個月內，計入綜合收益(虧損)表內新興業務及其他項目的租賃收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣 (以千計)	2022年 人民幣
經營租賃收入	1,940,998	361,145
租賃總收入	1,940,998	361,145

未經審計中期簡明合併財務資料附註

11. 長期投資淨額

下表載列截至所示日期本集團持有的長期投資類別明細：

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
以權益法核算的投資	415,986	370,985
按公允價值入賬的投資	664,480	1,063,689
按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資	164,127	152,645
長期定期存款	16,010,080	11,064,516
持有至到期債務投資	1,464,679	147,529
可供出售債務投資	5,288,302	5,126,289
長期投資總額	24,007,654	17,925,653

以權益法核算的投資

於2021年12月31日的結餘	430,292
作出投資	3,188
投資收益	31,470
出售投資	(102,894)
已收股息	(14,186)
於業務合併中的收購	45,661
於2022年6月30日的結餘	393,531
於2022年12月31日的結餘	370,985
作出投資	58,594
投資收益	14,475
出售投資	(15,201)
已收股息	(12,867)
於2023年6月30日的結餘	415,986

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

11. 長期投資淨額 (續)

以權益法核算的投資 (續)

截至2023年6月30日止六個月，本集團於權益法下新增投資人民幣58.6百萬元。截至2023年6月30日止六個月，本集團以若干權益法出售投資約人民幣15.2百萬元，與其賬面值相若。

截至2023年6月30日止六個月，概無錄得權益法投資減值。

按公允價值入賬的投資

按公允價值入賬的投資包括(i)有價股本證券(即按公允價值計量的公開交易的股票或基金)，(ii)使用重大不可觀察輸入數據經常性按公允價值計量的非上市股本證券或債務證券，(iii)按公允價值選擇權會計法入賬的應收長期貸款，及(iv)於到期日超過一年的理財產品的投資，即具浮動利率或本金不受若干金融機構擔保的金融工具，並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值計量。

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣 (以千計)	匯兌調整 人民幣	公允價值 人民幣
有價證券(i)	96,848	-	(63,678)	3,964	37,134
非上市股本證券(ii)	220,035	442	(135,805)	-	84,672
按公允價值計量的應收貸款(ii)	32,532	2	(28,651)	-	3,883
理財產品(iii)	937,500	500	-	-	938,000
於2022年12月31日的結餘	1,286,915	944	(228,134)	3,964	1,063,689
有價證券(i)	96,848	-	(64,797)	5,612	37,663
非上市股本證券(ii)	212,626	107	(128,914)	-	83,819
按公允價值計量的應收貸款(ii)	29,835	-	(28,637)	-	1,198
理財產品(iii)	537,500	4,300	-	-	541,800
於2023年6月30日的結餘	876,809	4,407	(222,348)	5,612	664,480

11. 長期投資淨額(續)

按公允價值入賬的投資(續)

(i) 有價證券

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

(ii) 按公允價值計量的非上市股本證券及應收貸款

投資於IFM Investments Limited(「IFM」)

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

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

由於對IFM的投資實質上不是普通股，故其不符合權益法會計處理，而根據ASC 321，本集團選擇按公允價值入賬此項投資，已實現或未實現收益及虧損計入合併綜合收益(虧損)表。截至2023年6月30日，本集團持有IFM 37.6%股權。於IFM的股權投資及向IFM控股股東作出的貸款均按公允價值計量，金額於截至2023年6月30日分別為人民幣63.7百萬元及人民幣1.2百萬元。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

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

(iii) 理財產品

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

11. 長期投資淨額(續)

按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

公允價值不易釐定的權益投資包括按資產淨值實務簡化法計量的私募股權基金投資，及按替代計量法計量的私營公司投資。

由於私募股權基金屬封閉式性質，因此私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金(本集團不具有重大影響)按資產淨值實務簡化法入賬。截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團對私募股權基金的投資賬面值分別約為人民幣101.5百萬元及人民幣91.0百萬元。截至2023年及2022年6月30日止六個月，該權益投資確認的公允價值變動分別為人民幣10.5百萬元及人民幣(28.2)百萬元。私募股權基金的投資須受八年的禁售期規限，限制投資者於投資期間撤回基金。

下表載列按替代計量法入賬的私營公司投資詳情：

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
願景明創(i)	14,930	14,930
其他	47,735	46,710
按替代計量法計量的股權投資總額	62,665	61,640

(i) 投資於深圳願景明創管理諮詢有限公司(「願景明創」)

於2021年5月31日，本集團收購私人公司兼本集團關聯方願景明創的29.16%股權，該公司在深圳從事「V-town」品牌長期公寓租賃業務。集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

由於COVID-19出現及區域性經濟前景疲軟帶來的不確定性，管理層確定截至2022年6月30日存在減值跡象，而根據獨立估值公司協助估計的投資公允價值，本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得減值損失人民幣201.8百萬元。截至2023年6月30日止六個月，概無就願景明創錄得減值。

11. 長期投資淨額(續)

按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資(續)

截至2023年6月30日及2022年12月31日，根按替代計量法入賬的投資分別為人民幣62.7百萬元及人民幣61.6百萬元。截至2023年及2022年6月30日止六個月，管理層未確認任何上調。

截至2023年6月30日及2022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 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
初始成本基數	843,810	835,790
累計未實現虧損(包括減值)	(781,145)	(774,150)
賬面總值	62,665	61,640

截至2023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9.3百萬元。該減值計入本集團的未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。此外，本集團將使用類似可識別交易價格投資的估值技術分類為第2層級公允價值計量及將使用重大不可觀察輸入數據計量投資的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

長期定期存款

本集團的長期定期存款包括存放於銀行原到期日超過一年的長期定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2023年6月30日，所有定期存款均以人民幣計值，金額約為人民幣160億元，其中人民幣910.1百萬元、人民幣9,926.5百萬元及人民幣5,173.5百萬元分別將於2024年、2025年及2026年到期。

11. 長期投資淨額 (續)

持有至到期債務投資

截至2023年6月30日止六個月，本集團於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中錄得長期持有至到期債務投資的利息收入為人民幣15.5百萬元。截至2023年6月30日將於一至二年到期的長期持有至到期債務投資列示如下：

	截至2023年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未實現持有 收益總額 人民幣	未實現持有 虧損總額 人民幣	
持有至到期債務投資	1,464,679	2,900	(11,583)	1,455,996

(以千計)

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

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
1年至5年內到期	1,464,679	147,529
總計	1,464,679	147,529

(以千計)

可供出售債務投資

本集團的可供出售債務投資主要包括對銀行及其他金融機構發行的可供發行人選擇贖回且無合約到期日的債務證券投資。截至2023年6月30日，本公司持有可供出售債務投資人民幣5,288.3百萬元。截至2023年6月30日，可供出售債務投資列示如下：

	截至2023年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或攤餘成本 人民幣	未實現收益總額 人民幣	未實現虧損總額 人民幣	
可供出售債務投資	5,661,512	-	(373,210)	5,288,302

(以千計)

12. 商譽

截至2023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	家裝家居業務 人民幣	總計 人民幣
	(以千計)			
於2022年12月31日的結餘	598,382	1,128,048	3,207,805	4,934,235
新增(i)	5,563	-	-	5,563
減值準備(ii)	(32,775)	-	-	(32,775)
於2023年6月30日的結餘	571,170	1,128,048	3,207,805	4,907,023

- (i) 截至2023年6月30日止六個月期間，本集團收購兩家當地房產代理公司，其主要以德佑(本集團的加盟品牌)經營存量房業務。
- (ii) 截至2023年6月30日止六個月期間，由於市場低迷，若干報告單位產生的收入及利潤大幅減少。管理層釐定，收入及利潤的大幅減少屬觸發事件。管理層隨後進行定量減值測試，採用收入法及現金流折現預測評估報告單位的公允價值。根據已進行的減值評估，管理層認為若干報告單位應佔的商譽已出現減值，因此錄得商譽減值虧損人民幣32.8百萬元，其均與存量房業務分部內的報告單位有關。截至2023年6月30日，進行定性及定量減值測試後，截至2023年6月30日止六個月已出現減值的商譽的賬面值為人民幣1.0百萬元。

截至2023年6月30日及2022年12月31日，商譽初始總額分別為人民幣6,468.4百萬元及人民幣6,462.8百萬元，累計減值損失分別為人民幣1,561.4百萬元及人民幣1,528.6百萬元。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

13. 借款

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 人民幣
短期借款	497,500	619,000
總計	497,500	619,000

截至2023年6月30日及2022年12月31日，借款的合約到期日均為一年內。

截至2023年6月30日止六個月期間，本集團償還短期借款人民幣121.5百萬元。截至2023年6月30日止六個月期間，本集團並無訂立任何新訂借款安排，亦無從現有借款安排中提取資金。

14. 應付賬款

	截至6月30日 2023年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2022年 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	5,810,440	5,843,321

14. 應付賬款(續)

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6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
— 最多三個月	5,205,912	5,259,873
— 三個月至一年	376,449	270,846
— 超過一年	228,079	312,602
總計	5,810,440	5,843,321

15. 預提費用及其他流動負債

	截至6月30日 2023年 人民幣	截至12月31日 2022年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務相關的保證金	1,435,106	1,267,752
與特許經營服務相關的保證金	1,045,204	956,121
與家裝家居相關的保證金	577,623	292,361
其他應付稅項	280,345	272,610
與託管賬戶服務相關的應付款項(i)	103,131	116,025
遞延擔保收入	31,768	32,618
其他	1,655,281	1,180,581
總計	5,128,458	4,118,068

- (i) 託管賬戶服務相關應付款項指代表賣房向買房收取且應向賣房支付的按金、首付及其他付款等託管付款。託管付款將根據買賣雙方協定的購房協議付款計劃支付予賣房。

16. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	278,760	466,372
政府補助	354,149	397,090
出售物業、設備以及無形資產的(虧損)收益淨額	(532)	460
其他	94,906	32,726
總計	727,283	896,648

17. 利息收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
利息收入	615,713	284,691
利息費用	(9,845)	(5,990)
銀行費用	(4,211)	(5,057)
其他	569	(190)
總計	602,226	273,454

18. 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。

18. 稅項(續)

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
	(以千計)	
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。

19. 股份支付薪酬

就本公司授出的以股份為基礎的獎勵確認的薪酬費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
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
總計	1,582,982	957,459
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	405,382	521,328
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	368,751	164,759
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	808,849	271,372
總計	1,582,982	957,459

並無就股份支付薪酬費用於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認所得稅收益，及於截至2023年及2022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，本公司採納「首次公開發售前購股權計劃」(「2018年購股權計劃」)，此計劃為權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在向為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股本公司A類普通股。根據2018年購股權計劃授出的購股權的合約期限自規定的歸屬日期起為期10年，一般計劃於1至5年的連續服務期間歸屬。

19. 股份支付薪酬(續)

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

2018年購股權計劃(續)

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

截至2023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2018年購股權計劃項下本公司購股權活動：

	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2021年12月31日尚未行使	92,732,684	0.00002	8.11
已授出	4,073,400	0.00002	
已行使	(15,196,168)	0.00002	
已沒收或註銷	(6,956,426)	0.00002	
截至2022年6月30日尚未行使	74,653,490	0.00002	7.82

	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2022年12月31日尚未行使	59,822,418	0.00002	7.30
已行使	(9,759,699)	0.00002	
已沒收或註銷	(1,779,216)	0.00002	
截至2023年6月30日尚未行使	48,283,503	0.00002	6.90

截至2023年及2022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405.4百萬元及人民幣521.3百萬元。

截至2023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1,121.1百萬元預期將於1.7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。

19. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬

2020年股份激勵計劃

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

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

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2023年6月30日止六個月，本集團僱員已獲授37,712,316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2021年12月31日尚未行使	2,442,123	11.72
已授出	41,693,916	5.96
已歸屬	(24,735)	15.89
已沒收或註銷	(2,546,130)	7.17
截至2022年6月30日尚未行使	41,565,174	6.22
	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2022年12月31日尚未行使	41,502,498	6.08
已授出	37,712,316	6.28
已歸屬	(5,250,762)	5.99
已沒收或註銷	(1,276,029)	6.45
截至2023年6月30日尚未行使	72,688,023	6.19

19. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬(續)

2020年股份激勵計劃(續)

截至2023年及2022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368.8百萬元及人民幣164.8百萬元。

截至2023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2,454.4百萬元預期將於3.2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2023年及2022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205.6百萬元及人民幣2.5百萬元。

(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，本公司採納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」)本公司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，本公司主席兼首席執行官彭永東先生及本公司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。

19. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬(續)

聖都家裝收購事項

於2022年4月20日，本公司完成收購聖都家居裝飾有限公司(連同其附屬公司及聯屬方，統稱為「聖都家裝」)。根據本集團、聖都家裝及聖都家裝原有股東簽訂的收購協議，本公司向聖都家裝原有股東發行44,315,854股受限制A類普通股以收購聖都家裝51%的股權。有關受限制股份在限制期內不得轉讓、銷售、質押或以其他方式處置。對受限制股份的30%、30%及40%分別於規定的歸屬開始日期的第一、第二及第三週年取消限制。

下表概述根據2022年股份激勵計劃及聖都家裝收購事項本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2021年12月31日流通在外	—	—
已授出	170,008,293	4.38
已歸屬	—	—
已沒收	—	—
截至2022年6月30日流通在外	170,008,293	4.38
	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2022年12月31日流通在外	170,008,293	4.38
已授出	—	—
已歸屬	(42,022,105)	4.38
已沒收	—	—
截至2023年6月30日流通在外	127,986,188	4.38

截至2023年及2022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808.8百萬元及人民幣271.4百萬元。

截至2023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2,954.4百萬元預期將於2.7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2023年及2022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1,197.0百萬元及零。

20. 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。

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

20. 普通股(續)

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。

於2022年5月，本公司董事會授權一項股份回購計劃，據此本公司可以在12個月內在公開市場上以現行市場價格通過私人磋商交易、大宗交易和／或通過其他法律允許的方式回購最多10億美元的美國存託股份及／或A類普通股，具體取決於市場情況和適用的規則和法規，且須獲股東一般授權。於2022年8月12日，於股東週年大會上自股東取得一般授權。

截至2023年6月30日止六個月，本公司自公開市場回購75,125,190股A類普通股，總購買價為人民幣2,748.1百萬元(387.7百萬美元)。所回購股份於註銷前計入庫存股賬戶。截至2023年6月30日止六個月，本公司註銷47,119,047股A類普通股。截至2023年6月30日止六個月，在股份註銷的同時，合共1,945,596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1,356,871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588,725股B類普通股。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

21. 公允價值計量 (續)

	2022年 12月31日 人民幣	報告日期使用的公允價值計量		
		相同資產在 活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
(以千計)				
資產				
披露公允價值				
短期投資(ii)				
短期定期存款	3,911,410	-	3,911,410	-
持有至到期債務投資	3,571,060	-	3,571,060	-
長期投資(i)				
長期定期存款	11,064,516	-	11,064,516	-
持有至到期債務投資	138,485	-	138,485	-
經常性計量公允價值				
短期投資(ii)				
上市股本證券	70,415	70,415	-	-
理財產品	26,491,683	-	23,492,290	2,999,393
可供出售債務投資	1,380,668	-	1,380,668	-
長期投資(i)				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之				
權益投資(iii)				
上市股本證券	37,134	37,134	-	-
非上市股本證券	84,672	-	-	84,672
理財產品	938,000	-	900,500	37,500
公允價值選擇權下的應收貸款	3,883	-	-	3,883
可供出售債務投資	5,126,289	-	5,126,289	-
總計	52,909,220	107,549	49,585,218	3,125,448

(i) 計入本公司合併資產負債表長期投資；

(ii) 計入本公司合併資產負債表短期投資；

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

21. 公允價值計量(續)

下表概述與短期理財產品公允價值相關的活動：

	截至2023年 6月30日止六個月 人民幣 (以千計)
截至2022年12月31日的短期投資的公允價值(第3層級)	2,999,393
公允價值變動(i)	53,201
匯兌調整	104,933
出售	(225,182)
截至2023年6月30日的短期投資的公允價值(第3層級)	2,932,345

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

下表概述與非上市股本證券公允價值相關的活動：

	截至2023年 6月30日止六個月 人民幣 (以千計)
截至2022年12月31日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	84,672
公允價值變動(i)	6,898
出售	(7,751)
截至2023年6月30日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	83,819

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

未經審計中期簡明合併財務資料附註

21. 公允價值計量(續)

下表概述與長期理財產品公允價值相關的活動：

	截至2023年 6月30日止六個月 人民幣 (以千計)
截至2022年12月31日的理財產品的公允價值(第3層級)	37,500
公允價值變動(i)	-
截至2023年6月30日的理財產品的公允價值(第3層級)	37,500

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

下表概述與公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值相關的活動：

	截至2023年 6月30日止六個月 人民幣 (以千計)
截至2022年12月31日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	3,883
收取現金	(2,699)
公允價值變動(i)	14
截至2023年6月30日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	1,198

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

21. 公允價值計量(續)

經常性按公允價值計量的資產

如可取得市場報價，本集團使用市場報價釐定資產或負債的公允價值。如不可取得市場報價，本集團將使用估值法計量公允價值，在可能時使用現行市場基準或獨立來源的市場參數，如利率及匯率。下文描述了本集團用於計量本集團經常性按公允價值於合併資產負債表呈報的資產公允價值的估值法。

銀行定期存款。銀行定期存款根據現行市場利率進行估值，因此，本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

公允價值選擇權下入賬的應收貸款。應收貸款的公允價值採用二項式模型等估值模型基於不可觀察輸入數據(包括無風險利率及預期波幅)進行估值(第3層級)。

上市股本證券。本集團使用相關證券在活躍市場上的報價對其上市股本證券進行估值，因此，本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第1層級。

非上市股本證券。投資對象的公允價值通過使用現金流折現法及上市公司比較法進行估值。就現金流折現法而言，主要考慮因素包括過往財務業績及包括未來增長率、加權平均資本成本估計在內的假設及實際稅率。上市公司比較法依靠可比公司公開可得到的市場數據及使用投資對象收入的相對估值倍數。本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3層級。

理財產品。理財產品是商業銀行或資產管理公司發行的金融產品。就商業銀行發行的浮動利率投資而言，本集團使用替代定價來源及利用市場可觀察輸入值的模型以估計公允價值，且本集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第2層級公允價值計量。就資產管理公司發行的金融產品而言，其公允價值按預期現金流量釐定，並使用不可觀察預期回報(例如就類似工具的交易商報價)進行折現，本集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第3層級。

21. 公允價值計量(續)

經常性按公允價值計量的資產(續)

可供出售債務投資。可供出售債務投資是由銀行及其他金融機構發行的發行人可選擇贖回的債務工具或優先股，按公允價值計量。發行人可選擇贖回可供出售債務投資無合約到期日。本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級公允價值計量。

持有至到期債務投資。持有至到期債務投資主要是由金融機構及私人公司發行的到期日超過一年的債務工具，且本集團有意向及有能力持有該等證券至到期。本集團按攤餘成本減信用損失準備對長期持有至到期債務證券進行核算。本集團使用較不活躍市場上的報價釐定債務證券的公允價值，因此本集團將無抵押優先票據分類為公允價值層級中的第2層級。

衍生工具。衍生工具主要為商業銀行發行的與遠期匯率掛鈎的金融產品。公允價值由商業銀行採用替代定價來源及利用市場可觀察輸入數據的模型提供，因此本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級。

對於歸類於公允價值層級第3層級的經常性公允價值計量，該等重大不可觀察輸入數據變化為不同金額可能導致於報告日期的公允價值計量顯著升高或降低。

非經常性按公允價值計量的資產

公允價值不易釐定的投資。就公允價值不易釐定的投資而言，當已識別可觀察的價格變動或已確認減值支出時，本集團按公允價值計量彼等。所披露本集團私人投資的公允價值乃根據使用市場利率折現曲線的折現現金流量模型或直接根據市場類似交易價格予以釐定。本集團將使用類似可識別交易價格的該等投資所採用的估值法分類為第2層級公允價值計量。

21. 公允價值計量(續)

非經常性按公允價值計量的資產(續)

就公允價值不易於確定的權益投資，本集團亦於確認減值費用時按非經常性基準以公允價值計量該等股權投資。截至2023年6月30日及2022年12月31日，減值支出產生時，若干投資乃使用重大不可觀察輸入數據(第3層級)計量且自彼等各自的賬面值撇減至公允價值，其中考慮投資對象公司的發展階段、業務計劃、財務狀況、資金充足性及經營表現，減值支出於截至該日止年度的盈利中確認。

私人投資的公允價值乃根據基於不可觀察輸入數據(包括市場利率的折現曲線)的折現現金流量模型予以估值，或根據基於不可觀察輸入數據(包括可比公司及倍數的選擇以及估計缺乏市場流通性折讓)的市場法予以估值。截至2023年及2022年6月30日止六個月，權益法投資概無錄得減值。截至2023年及2022年6月30日止六個月，公允價值不易釐定的投資錄得的減值分別為人民幣9.3百萬元及人民幣251.0百萬元。

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

當任何事件或情況出現變化而表明有關資產的賬面值可能不可收回時，本集團將對長期資產及若干可識別無形資產(商譽除外)進行減值。釐定可收回性乃基於對來自資產使用及其最終處置之未折現未來現金流量的估計作出。該等資產的減值損失根據使用現金流折現法的減值測試予以確認。截至2023年及2022年6月30日止六個月，根據管理層的評估，就無形資產及長期資產確認的減值分別為零及人民幣5.5百萬元。

本集團設有政策，於每年12月31日及年度測試之間(當出現觸發事件時)，在報告單位層面進行商譽減值測試。當在報告單位層面進行量化減值測試時，本集團考慮諸多因素，包括但不限於預期未來現金流量、增長率、折現率及業內公開買賣公司的可比倍數。截至2023年及2022年6月30日止六個月，根據管理層的評估，就商譽確認的減值分別為人民幣32.8百萬元及人民幣70.8百萬元。報告單位的公允價值乃使用第3層級輸入數據予以釐定。

22. 分部資料

(a) 分部闡述

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

本集團於四個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居業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；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。

22. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

- (3) 家裝家居業務：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 新興業務及其他：新興業務及其他包括租賃住房管理服務業務、金融服務業務及其他新拓展業務。

材料成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居服務有關的材料成本及向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。家裝家居業務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)。家裝家居業務市場的材料成本主要根據相應的合同支付予供應商。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

22. 分部資料(續)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要，追溯調整過往期間分部資料以符合本期呈列方式：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
淨收入：		
存量房業務	15,597,087	11,686,265
新房業務	17,099,714	12,576,293
家裝家居業務	4,032,830	1,106,916
新興業務及其他	3,032,370	955,583
總計	39,762,001	26,325,057
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)
家裝家居業務	(2,825,059)	(791,046)
新興業務及其他	(2,341,202)	(529,858)
總計	(25,798,279)	(18,577,775)
貢獻：		
存量房業務	7,427,128	4,354,536
新房業務	4,637,655	2,651,151
家裝家居業務	1,207,771	315,870
新興業務及其他	691,168	425,725
總計	13,963,722	7,747,282

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

23. 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額。每股稀釋淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。除非購買普通股、受限制股份及受限制股份單位的購股權為反稀釋，否則彼等納入計算本集團每股稀釋淨收益中。截至2023年6月30日止六個月，由於本集團處於淨利潤狀況，按加權平均基準，為反稀釋及不納入計算本集團每股稀釋淨收益的購買普通股、受限制股份及受限制股份單位的購股權為零。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。

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)	4,055,577	(2,486,294)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益(虧損)	4,055,577	(2,486,294)
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)

24. 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面對另一方行使重大影響，則各方被視為關聯。倘各方均受共同控制，則各方亦被視為關聯。關聯方可為個人或企業實體。

截至2023年及2022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重大影響的集團
IFM Investments Limited(「IFM」)	本集團的一家聯屬公司
聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)	本集團的一家聯屬公司
上海馨禾灣實業發展有限公司(「馨禾灣」)	本集團的一家聯屬公司
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
騰訊	本集團的主要擁有人

自2021年12月10日起聖都家裝被視為本集團的關聯方。於2022年4月20日，本集團完成對聖都家裝的收購，聖都家裝成為本集團的合併附屬公司。本集團與聖都家裝於2021年12月10日至2022年4月19日期間進行的交易作為關聯方交易披露。

馨禾灣為本集團的一家聯屬公司。於2023年1月9日，本集團終止對馨禾灣的投資，馨禾灣不再為關聯方。

24. 關聯方交易(續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
來自關聯方的收入		
向自如提供的線上營銷服務	35,099	44,577
向自如提供的經紀服務	21,237	16,451
向IFM提供的平台服務	50,660	31,020
向聖都家裝提供的經紀服務及其他服務	—	8,700
向願景明德提供的經紀服務	4,050	3,166
向騰訊提供的技術服務	—	745
向經紀公司提供的委託支持服務	338,101	208,993
向經紀公司提供的平台及加盟服務	11,462	4,951
其他	3,610	633
總計	464,219	319,236

經紀服務指促成房產銷售或租賃的服務。一定比例的佣金於轉介客戶與上述關聯方所訂立合約完成後確認。

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

24. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
關聯方提供的服務		
騰訊的線上營銷及技術服務	52,416	88,857
願景明德的租賃及房屋管理服務	4,656	13,048
IFM的轉介服務	3,005	3,286
自如的服務	5,687	2,898
經紀公司的轉介服務	472,652	269,702
其他	14,703	–
總計	553,119	377,791

線上營銷服務主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

租賃服務主要包括願景明德的辦公室租賃，按公平市價收取。

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

自如的服務包括自如提供的轉介、清潔、維護、銷售及營銷服務。

24. 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	
	2023年 人民幣	2022年 人民幣
	(以千計)	
其他收入		
向IFM提供的貸款的利息收入	2,533	—
向馨禾灣提供的貸款的利息收入	—	2,112
向其他人士提供的貸款的利息收入	1,002	1,321
總計	3,535	3,433

(ii) 截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團與關聯方的租賃結餘及交易如下：

	截至2023年	截至2022年
	6月30日 人民幣	12月31日 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
願景明德的門店租賃	73,585	77,625
自如的行政辦公室租賃	—	72
經紀公司的行政辦公室租賃	68	—
經營租賃資產總額	73,653	77,697
願景明德的經營租賃負債，流動	4,395	4,284
自如的經營租賃負債，流動	—	26
經紀公司的經營租賃負債，流動	40	—
願景明德的經營租賃負債，非流動	73,223	75,449
經紀公司的經營租賃負債，非流動	28	—
經營租賃負債總額	77,686	79,759

24. 關聯方交易（續）

(ii) （續）

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣 (以千計)	2022年 人民幣
關聯方的經營租賃成本		
願景明德的經營租賃成本	6,017	9,606
自如的經營租賃成本	72	75
經紀公司的經營租賃成本	14	—
總計	6,103	9,681

(iii) 截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至2023年	截至2022年
	6月30日 人民幣 (以千計)	12月31日 人民幣
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	349,523	345,212
IFM	2,816	7,400
願景明德	9,269	6,806
騰訊	1,756	2,258
經紀公司	19,942	19,551
其他	42,652	24,729
總計	425,958	405,956
應付關聯方款項		
騰訊	26,622	34,723
自如	35,700	33,530
IFM	29,241	27,091
願景明德	13,296	6,983
經紀公司	304,842	315,977
其他	2,275	7,381
總計	411,976	425,685

截至2023年6月30日及2022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。

24. 關聯方交易(續)

(iii) (續)

	截至2023年 6月30日 人民幣	截至2022年 12月31日 人民幣
	(以千計)	
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	8,910	20,000
向其他人士提供短期貸款(a)	16,540	15,846
向馨禾灣提供長期貸款的即期部分	-	14,617
向IFM提供長期貸款	35,040	-
向馨禾灣提供長期貸款	-	17,934
向其他人士提供長期貸款(a)	-	5,000
總計	60,490	73,397

(a) 向其他人士提供的貸款結餘包括向實體(本集團投資且對經營該等實體的業務具有重大影響力)提供的貸款，扣除信用損失準備。

截至2023年6月30日，所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。就上文所述向關聯方提供的貸款而言，本集團根據公平市場利率向關聯方收費，而貸款產生的現金流量於未經審計簡明合併現金流量表內的投資活動呈列。

(iv) 於2022年9月5日，本公司全資附屬公司貝殼找房(北京)科技有限公司與我們其中一名主要股東(即捐贈人)訂立一份捐贈協議(即捐贈協議)。根據捐贈協議，捐贈人同意於三年內免費捐贈人民幣30百萬元為本集團運營的花橋學堂設立獎學金(即花橋獎學金)。本集團同意僅按捐贈人的指示，代表其管理花橋獎學金。花橋獎學金僅用於資助花橋學堂優秀學生，彼等將用花橋獎學金支付應付花橋學堂的學費。花橋獎學金應獨立管理入賬，除非捐贈人指示，其不得用於任何其他用途，捐贈人負責監督捐贈資金的使用。截至2023年6月30日，捐贈人已累計向本集團指定銀行賬戶支付捐贈款人民幣15百萬元，其中，人民幣5百萬元於截至2023年6月30日止六個月支付。

25. 承諾及或有事項

截至**2023年**
6月30日
人民幣
(以千計)

經營租賃承諾(i)	268,247
投資承諾(ii)	152,266
購買物業、廠房及設備	3,473
購買服務	2,081
總計	426,067

金額
人民幣
(以千計)

2023年餘下時間	191,031
2024年	77,255
2025年	71,186
2026年	45,203
2027年	22,106
此後	19,286
總計	426,067

- (i) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。
- (ii) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務。

或有事項

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

26. 股息

本公司於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無宣派股息。

27. 期後事項

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

於2023年7月1日至2023年8月31日期間，本公司在紐交所回購完成了總計2,024,056股美國存託股份（代表6,072,168股A類普通股），總對價約為30.1百萬美元。於2023年7月1日至2023年8月31日期間，合共13,513,199股美國存託股份（代表40,539,597股A類普通股）已被註銷。在股份註銷的同時，合共1,671,434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1,165,668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505,766股B類普通股。

2023年8月31日，本公司董事會准許了派付特別現金股息每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元。將予派付的特別股息總額將為約2億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

28. 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：

未經審計中期簡明合併綜合收益（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	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	3,032,370	-	-	(483,688)	-	-	-	2,548,682
成本								
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
可轉換可贖回優先股公允價值變動	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

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計中期簡明合併綜合收益 (虧損) 表數據 (續)

截至2022年6月30日止六個月

	國際財務報告準則調整							根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	根據美國 公認會計準則 申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
	(以千計)							
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)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計中期簡明合併資產負債表數據

	截至2023年6月30日							
	國際財務報告準則調整							根據國際財務 報告準則申報 的金額 人民幣
	根據美國 公認會計準則 申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
	(以千計)							
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
累計其他綜合收益	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

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬(續)

未經審計中期簡明合併資產負債表數據(續)

	截至2022年12月31日							
	國際財務報告準則調整							根據國際財務 報告準則申報 的金額 人民幣
	根據美國 公認會計準則 申報的金額 人民幣	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

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬（續）

未經審計中期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（即攤餘成本減去信貸撥備）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範圍內的金融擔保，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。

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計中期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並入賬為租賃開支，以在利潤表中產生直線確認效果。經營租賃開支於租期內以直線法於單一財務報表項目中入賬，並無金額入賬列為利息費用，而「利息」金額用於累積租賃負債及攤銷使用權資產。

根據國際財務報告準則，承租人入賬所有類似ASC 842融資租賃的租賃。使用權資產按直線法攤銷至攤銷費用，而利息費用則就租賃負債基於按攤餘成本計量的租賃負債入賬。攤銷及利息費用須由承租人呈列於單獨項目中。

(iv) 股份支付薪酬

1) 與服務期後達成的績效目標相關的獎勵

根據美國公認會計準則，於所要求服務期結束後可能達成的績效目標（如一項合資格的首次公開發售成功完成）為業績歸屬條件。獎勵的公允價值不應包含績效條件歸屬的概率，而是僅於績效條件有望達成時予以確認。滿足服務條件的購股權的累計股份支付薪酬費用於2020年8月入賬。根據國際財務報告準則，於所要求服務期後可能達成的績效目標為非歸屬條件，並反映在獎勵的授予日期公允價值的計量中，而購股權的股份支付薪酬費用於所要求服務期內基於服務條件確認。因此，相較根據美國公認會計準則，股份支付薪酬費用根據國際財務報告準則更早入賬。

2) 分估 — 附有逐步歸屬機制的獎勵

就授予僱員的僅附帶服務條件的購股權及受限制股份單位而言，股份支付薪酬費用根據美國公認會計準則於歸屬期採用直線法確認。而根據國際財務報告準則時，必須採用逐步歸屬法。

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

根據美國公認會計準則，公司作出整體會計政策選擇以在獎勵沒收發生時或在確認薪酬成本時通過估計預期沒收予以入賬，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。

28. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬(續)

未經審計中期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、股息及記錄日期

本集團截至2023年6月30日止六個月之業績及本集團截至2023年6月30日之事務狀況載列於第19至121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(虧損)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。

董事會於2023年8月31日向分別於北京／香港時間及紐約時間2023年9月15日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派特別現金股息(「股息」)每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元，須以美元支付。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中的盈餘現金撥付。

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)。

(2) 購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，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交所總對價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，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，股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份(「2023年股份回購授權」)，可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

一般資料

於報告期內及直至2023年8月，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2023年8月，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的 數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2023年3月	於紐交所，6,157,644	6.43	5.60	37,487,201
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。相應地，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）設立的一家全權信託轉換2,310,059股B類普通股以及單一剛先生透過其（作為設立人）設立的一家全權信託轉換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，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。

(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2023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，彼等於本公司股份及相關股份的權益已於下文「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及／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	於已發行及流通
				流通在外的	在外股本總額
				股份的概約	的概約持股
				持股百分比 ⁽⁵⁾	百分比 ⁽⁶⁾
				(%)	(%)
徐萬剛 ⁽¹⁾	實益擁有人	A類普通股	19,269,148	0.54%	0.51%
	全權信託設立人		18,954,655	0.53%	0.51%
	受控制法團持有的權益		7,075,188	0.20%	0.19%
徐濤 ⁽²⁾	實益擁有人	A類普通股	3,010,222	0.08%	0.08%
	受控制法團持有的權益		750,000	0.02%	0.02%
	全權信託設立人		4,439,778	0.12%	0.12%
陳小紅 ⁽³⁾	受控制法團持有的權益	A類普通股	22,157,895	0.62%	0.59%
	實益擁有人		84,699	0.00%	0.00%
朱寒松 ⁽⁴⁾	實益擁有人	A類普通股	27,714	0.00%	0.00%
武軍	實益擁有人	A類普通股	10,908	0.00%	0.00%

附註：

- (1) 19,269,148股A類普通股由徐萬剛先生實益擁有。與南有限公司持有18,954,655股A類普通股，而與南有限公司由Clear River Limited全資擁有。Clear River Limited的100%股權由Maples Trustee Services (Cayman) Limited作為G&J Trust (徐萬剛先生作為設立人成立的全權信託)的受託人持有。因此，根據證券及期貨條例，徐萬剛先生被視為於與南有限公司直接持有的18,954,655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7,075,188股A類普通股。
- (2) 3,010,222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。4,439,778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4,439,778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)，及H Capital通過H Capital XM, L.P.持有7,313,160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84,699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)的購股權及12,290股美國存託股份(代表36,870股A類普通股)的受限制股份單位以及彼直接持有的12,288股美國存託股份(代表36,864股A類普通股)。
- (4) 朱寒松先生實益擁有的27,714股A類普通股包括彼直接持有的3,971股美國存託股份(代表11,913股A類普通股)及彼獲授的5,267股美國存託股份(代表15,801股A類普通股)的受限制股份單位。
- (5) 基於截至2023年6月30日已發行及流通在外的3,592,373,828股A類普通股計算(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56,011,416股A類普通股)。
- (6) 基於截至2023年6月30日已發行及流通在外的3,592,373,828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56,011,416股A類普通股)及154,481,300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	受控制法團持有的權益	3.35%
		單一剛	實益擁有人
			受控制法團持有的權益
天津小屋	徐萬剛	實益擁有人	1.14%
		單一剛	實益擁有人
宜居泰和	單一剛	實益擁有人	0.70%
北京貝嘉	徐萬剛	實益擁有人	0.34%
		彭永東	實益擁有人
北京貝好	徐濤	實益擁有人	25.00%
		徐萬剛	實益擁有人
如你之視(北京) 科技有限公司	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2023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2023年6月30日，以下人士（已於上文披露權益的董事及最高行政人員除外）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	所持或擁有權益		好倉／淡倉	於相關類別流通
	的股份數目	權益性質		在外的股份的
				概約持股百分比 ⁽⁷⁾
				(%)
A類普通股				
Cantrust ⁽¹⁾	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	23.65%
Grain Bud ⁽¹⁾	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	23.65%
Propitious Global ⁽¹⁾	849,601,280	實益擁有人	好倉	23.65%
左夫人 ⁽¹⁾	849,601,280	其他	好倉	23.65%
百會合夥 ⁽¹⁾	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	23.65%
Ample Platinum Holdings Limited ⁽¹⁾	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	23.65%
彭永東 ⁽²⁾	74,204,323	全權信託設立人	好倉	25.72%
	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	
單一剛 ⁽³⁾	54,900,866	全權信託設立人	好倉	25.18%
	849,601,280	於受控制法團的權益	好倉	
騰訊控股有限公司 ⁽⁴⁾	410,842,111	於受控制法團的權益	好倉	11.44%
Tencent Mobility Limited ⁽⁴⁾	245,499,801	實益擁有人	好倉	6.83%
B類普通股				
彭永東 ⁽⁵⁾	107,736,202	全權信託設立人	好倉	69.74%
方舟信託（香港）有限公司 ⁽⁵⁾	107,736,202	於受控制法團的權益	好倉	69.74%
Data Bliss Limited ⁽⁵⁾	107,736,202	於受控制法團的權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited ⁽⁵⁾	107,736,202	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 ⁽⁶⁾	46,745,098	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託（香港）有限公司 ⁽⁶⁾	46,745,098	於受控制法團的權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽⁶⁾	46,745,098	於受控制法團的權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited ⁽⁶⁾	46,745,098	實益擁有人	好倉	30.26%

一般資料

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。
- (2) 74,204,323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) 54,900,866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De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust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) 騰訊控股有限公司透過其控制的不同附屬公司或實體於410,842,111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) 107,736,202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。
- (6) 46,745,098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De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛先生及其家庭成員。
- (7) 基於截至2023年6月30日已發行及流通在外的3,592,373,828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56,011,416股A類普通股)及154,481,300股B類普通股總數計算。

截至2023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2,026,579,647股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的2,024,205,906股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的536,877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2023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。

一般資料

(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2023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)審議及批准經修訂的受限制股份單位獎勵協議的形式；(iii)審議並向董事會建議非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬待遇(包括現金及受限制股份單位)；(iv)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，包括根據其董事服務協議和本公司與若干獨立非執行董事簽訂的獎勵協議向該等董事授予受限制股份單位；及(v)更新授權首席執行官在遵守上市規則及2020年股份激勵計劃的前提下，批准因情況不時發生變化而對2020年股份激勵計劃下授予的獎勵進行變更。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。

於報告期內授予若干獨立非執行董事的受限制股份單位(「董事授出」)已於授出日期悉數歸屬或應於授出日期後六個月屆滿時悉數歸屬。薪酬委員會認為董事授出的歸屬期少於12個月屬適當，乃由於(i)有關安排符合於授出日期前與各有關獨立非執行董事訂立的一年期董事服務協議所載的薪酬安排，該安排規定董事的年度薪酬待遇(包括股權激勵)；及(ii)於悉數歸屬根據董事授出已授出的受限制股份單位後，自當時有效的董事服務協議日期起，各有關董事已擔任獨立非執行董事12個月或超過12個月。

一般資料

董事授出項下受限制股份單位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，乃由於各董事授出(i)是有關獨立非執行董事薪酬待遇的一部分；(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，監督環境、社會及管治(「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2022年企業管治報告、2022年ESG報告及本公司向證交會遞交的截至2022年12月31日止年度之20-F表格年報所載「董事會常規」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，包括採納三項ESG相關政策，即職業健康安全政策、員工權益保障政策及環境管理政策；
- (iv) 審查並監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (v) 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；
- (vi) 力求確保本公司與其股東之間的溝通屬高效且令人滿意；
- (vii) 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；
- (viii) 向董事會確認，其認為本公司於截至2022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，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2022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)自上市日期至2022年12月31日並無發生上市規則第8A.17條所述事項；及(c)自上市日期至2022年12月31日，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；及
- (xi) 報告企業管治委員會涵蓋其職權範圍所有方面的工作。

一般資料

(8) 審閱未經審計中期簡明合併財務報表

本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務報表(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2023年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務報表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⁾	75,369,991	106,570,534	4.8%	22.2%
單一剛 ⁽⁴⁾	55,406,632	46,239,332	2.7%	10.1%
總計	130,776,623	152,809,866	7.5%	32.3%

附註：

- (1) 基於截至最後實際可行日期已發行及流通在外的3,606,305,628股A類普通股及152,809,866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) 106,570,534股B類普通股及75,369,991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) 46,239,332股B類普通股及55,406,632股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust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152,809,866股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加152,809,866股，約佔截至最後實際可行日期已發行及流通在外的A類普通股總數的4.2%。

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授出之全部尚未行使的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及流通在外股份總數的9.32%。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。

餘下半年期

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尚未行使的購股權的詳情

截至2023年6月30日，根據2018年購股權計劃授出的尚未行使的購股權所涉的A類普通股總數為37,257,177股，約佔本公司截至2023年6月30日已發行及流通在外股份總數的0.99%。

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2023年	報告期間 授出的購股 權數目	報告期間 行使的購股 權數目	報告期間 失效的購股 權數目	報告期間 註銷的購股 權數目	截至2023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⁽⁴⁾	45,548,874⁽²⁾	-	7,332,810⁽³⁾	967,407	2,445	37,246,212⁽²⁾	0.00002美元
總計	45,559,839	-	7,332,810	967,407	2,445	37,257,177	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) 授出日期為自2018年7月6日至2022年4月2日。歸屬期為三個月至十年。
- (3) 美國存託股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為17.74美元。
- (4) 其他承授人為前僱員。
- (5) 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進一步發行的最高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及流通在外股份總數的6.74%。截至2023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2023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72,688,023股，約佔本公司截至2023年6月30日已發行及流通在外股份總數的1.94%。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2023年					截至2023年	
	1月1日未歸屬					6月30日	
	受限制股份 單位數目及 授出日期	於報告期內 已授出受限制 股份單位數目	於報告期內 已歸屬受限制 股份單位數目	於報告期內 已失效受限制 股份單位數目	於報告期內 已註銷受限制 股份單位數目	未歸屬受限制 股份單位數目 及授出日期	每股A類 普通股購買價
董事							
陳小紅	-	36,870 ⁽²⁾⁽⁹⁾	-	-	-	36,870 ⁽²⁾	無
朱寒松	-	15,801 ⁽²⁾⁽⁹⁾	-	-	-	15,801 ⁽²⁾	無
武軍	-	14,232 ⁽³⁾⁽⁹⁾	14,232 ⁽⁵⁾	-	-	-	無
僱員及其他承授人 ⁽⁷⁾	41,502,498 ⁽¹⁾	37,645,413 ⁽⁴⁾⁽⁹⁾	5,236,530 ⁽⁶⁾	1,276,029	-	72,635,352 ⁽¹⁾	無
總計	41,502,498	37,712,316	5,250,762	1,276,029	-	72,688,023	無

附註：

- (1) 截至2023年1月1日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2022年12月28日。截至2023年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2023年4月1日。
- (2) 就陳小紅女士及朱寒松先生而言，授出日期為2023年6月27日。有關受限制股份單位於授出日期後六個月屆滿時悉數歸屬。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.05美元。
- (3) 授出日期為2023年3月29日。有關受限制股份單位於授出時歸屬。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為17.97美元。
- (4) 授出日期為2023年4月1日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價為18.84美元。
- (5) 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為17.97美元。
- (6) 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為15.88美元。
- (7) 其他承授人為前僱員。
- (8) 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。
- (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250,793,372份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2020年股份激勵計劃項下有213,443,999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及流通在外股份總數的3.34%。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。

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根據2022年股份激勵計劃獲授予(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。於報告期初及報告期末，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「(10)股份激勵計劃」分節)除以截至2023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1.04%。

於2023年5月4日及2023年8月31日，本公司分別發行36,000,000股及52,800,000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2022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：

董事姓名	變更詳情
單一剛	單先生自2023年7月起擔任Keep Inc. (一家於聯交所上市的公司，股份代號為3650)的獨立非執行董事。
徐萬剛	徐先生自2023年7月起獲委任為董事會副主席，且自2023年7月起不再擔任本公司首席運營官。
李朝暉	於2022年8月，李先生因個人原因辭去好買財富管理股份有限公司(一家在全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，證券代碼為834418)的董事職務。

一般資料

徐萬剛先生、徐濤先生及朱寒松先生均於2023年6月15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，各非執行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。執行董事2023年度的酬金包括介乎人民幣1,800,000元至人民幣3,800,000元的基本年薪。執行董事可能有權獲得獎金，而獎金取決於薪酬委員會及董事會確定的績效目標的完成情況。

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。

(13) 重大訴訟

於2021年12月30日，我們以及若干現任高級管理人員及董事被列為於聯邦法院提起的證券集體訴訟的被告，案件名為*Chin v. KE Holdings Inc. et al.*, No. 1:21-cv-11196（美國紐約南區地區法院）。該訴訟乃於Muddy Waters Capital LLC（「渾水」）於2021年12月16日宣佈其做空本公司後不久提起，因為其研究表明本公司誇大了經紀人和門店的數量、總交易額及收入。上述證券集體訴訟原告的指控主要基於渾水報告的指控。原告聲稱，總的來說，本公司的披露屬重大虛假及／或具誤導性，原因為其：(i)誇大了本公司的總交易額；(ii)誇大了本公司的收入；及(iii)誇大了使用本公司平台的門店和經紀人數量。據稱該案件乃代表集體人士而提起，該等人士聲稱因我們的證交會備案文件及公開披露文件中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》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》第11條、第12(a)(2)條及第15條。我們擬對此及任何有關訴訟作出積極抗辯。據我們的法律顧問經審閱首席原告於2022年6月17日提交的經修改訴狀後確認，我們認為該訴訟中的指控毫無理據，原因為該經修改訴狀的指控是結論性的，而我們擬對此訴訟及任何有關訴訟作出積極抗辯，包括通過論述原告未能從法律層面上陳述任何申訴。駁回起訴動議預溝通會已於2022年12月7日完成，我們正在等待法院的判決。由於訴訟仍處於初步階段，我們無法預測集體訴訟的時間、結果或後果。

除本中期報告所披露者外，截至2023年6月30日止六個月，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2023年6月30日起及直至最後實際可行日期，概無發生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2023年8月31日經董事會批核及授權發佈本集團截至2023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

九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

本公司法律顧問

有關香港法律：
富而德律師事務所
香港
鰂魚涌
太古坊
港島東中心55樓

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

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

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

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
灣仔
港灣道25號
海港中心1908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

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，彭永東先生及單一剛先生各自控制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
「本公司」	指	貝殼控股有限公司，一家於2018年7月6日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

釋義

「合併聯屬實體」	指	我們通過合約安排控制的實體，其財務業績於我們的合併財務報表合併，猶如其為我們的附屬公司
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指 Z&Z Trust 、 Grain Bud 、 Propitious Global 、左夫人、百會合夥、彭永東先生及單一剛先生（作為本公司的一組控股股東）
「企業管治委員會」	指	董事會企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「Grain Bud」	指	Grain Bud Holding Limited ，一家於2020年7月10日於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由 Z&Z Trust 全資擁有，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最後實際可行日期」	指	2023年9月18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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「授權委託書安排」	指	Propitious Global於2021年7月28日簽署並交付的不可撤銷的授權委託書（於2021年11月8日經補充），據此，Propitious Global不可撤銷地授權百會合夥行使Propitious Global所持股份所代表的投票權
「Propitious Global」	指	Propitious Global Holdings Limited，一家於2017年11月20日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由左夫人最終控制，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「報告期」	指	截至2023年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
「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
「證交會」	指	美國證券交易委員會

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中A類普通股及B類普通股（視乎文義所指）
「股東」	指	股份持有人及美國存託股份持有人（視乎文義所指）
「股份激勵計劃」	指	2018年購股權計劃、2020年股份激勵計劃及2022年股份激勵計劃
「聖都家裝」	指	聖都家居裝飾有限公司，一家於2016年8月24日根據中國法律成立的有限責任公司，連同其附屬公司及聯屬方為本公司附屬公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「騰訊」	指	騰訊控股有限公司、其附屬公司及／或其控制的聯屬實體（視乎文義所指）。騰訊控股有限公司（股份代號：0700）在開曼群島註冊成立為有限責任公司，且目前於香港聯交所上市
「天津小屋」	指	天津小屋信息科技有限公司，一家於2017年11月14日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「美國」	指	美利堅合眾國、其領地及屬地、美國各州及哥倫比亞特區
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「可變利益實體」	指	北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉、北京貝好、如你之視（北京）科技有限公司及如你可視（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、機構或企業或在中國獲授之獎項或證書的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。