

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

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

截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2024年6月30日止六個月（「報告期間」）未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告會計準則的美國公認會計準則（「公認會計準則」）編製。

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

截至2024年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，**總交易額¹**為人民幣14,689億元，較2023年同期的人民幣17,521億元減少16.2%。截至2024年6月30日止六個月，**存量房交易的總交易額**為人民幣10,238億元，較2023年同期的人民幣11,208億元減少8.7%。截至2024年6月30日止六個月，**新房交易的總交易額**為人民幣3,871億元，較2023年同期的人民幣5,729億元減少32.4%。截至2024年6月30日止六個月，**家裝家居的總交易額**為人民幣76億元，較2023年同期的人民幣61億元增加24.0%。截至2024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503億元，較2023年同期的人民幣523億元減少3.9%。
- 截至2024年6月30日止六個月，**淨收入**為人民幣397億元，與2023年同期的人民幣398億元相對持平。

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

- 截至2024年6月30日止六個月，**淨利潤**為人民幣2,333百萬元，而2023年同期為人民幣4,049百萬元。截至2024年6月30日止六個月，**經調整淨利潤**²為人民幣4,086百萬元，而2023年同期為人民幣5,925百萬元。
- 截至2024年6月30日**門店數量**為45,948家，較截至2023年6月30日的43,000家增加6.9%。截至2024年6月30日**活躍門店數量**³為44,423家，較截至2023年6月30日的41,076家增加8.1%。
- 截至2024年6月30日**經紀人數量**為458,690名，較截至2023年6月30日的435,813名增加5.2%。截至2024年6月30日**活躍經紀人數量**⁴為411,478名，與截至2023年6月30日的409,054名相對穩定。
- 截至2024年6月30日止三個月，**移動平均月活躍用戶數量**⁵為4,970萬名，而截至2023年6月30日止三個月為4,800萬名。

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

³ 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍經紀人和活躍門店數量，可更好地反映我們平台上門店和經紀人的運營活躍度。

截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i) 於過去60天內未促成任何房產交易，(ii) 於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii) 於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。

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

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

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

中國房地產市場在2024年第一季度受2023年高基數和季節性影響，市場表現平淡，第二季度隨著多項利好政策落地，交易逐步好轉。我們始終堅持中性市場觀，不斷深化運營，加強對服務者和店東的賦能並助力新業務的快速成長，收獲了高質量的經營業績。我們的存量房和新房業務在2024年上半年取得了超出市場的優異表現，家裝家居及房屋租賃服務成為新的增長引擎。2024年上半年非房產交易服務業務收入佔淨收入總額比重達到34.8%，相比去年同期大幅提升17個百分點，我們向「一站式居住服務平台」模式穩步前進。同時我們持續加大股東回報，優化資本結構，提升資本運營效率，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

存量房業務

2024年上半年，在二手房市場逐步修復的背景下，我們的存量房業務得益於經紀人、門店網絡的夯實和精細化運營的推進，實現了穩健發展。

我們以促增長和構建和諧生態為目標，積極地與優質的品牌、門店和經紀人做連接。截至2024年6月30日，平台活躍門店數為44,423家，同比增加8.1%，活躍經紀人數為411,478名，同比增加0.6%。

我們對於新連接門店向對應的品牌提供收費優惠或分期等支持，通過定制的融合計劃幫扶它們更快地爬坡提效，有效激發新連接門店的勢能。同時我們通過包括房源盤點、「好房」聚焦等精細化運營舉措，和智能房源維護助手、AI選房等科技產品，提升經紀人的作業能力和效率。我們還打造了線上化店東工作台，幫助店東簡化管理路徑，助力門店科學管理。

我們不斷推進平台生態優化，聯動更多城市運營團隊參與風險門店治理，並利用數據化能力前置識別風險門店，降低違規風險。同時我們加強平台生態的底層機制建設，進一步擴大區域共治理事會覆蓋範圍，推動店東更多地參與生態治理，共同推動行業競優。

在直營品牌鏈家的運營上，我們以人店模式為基礎探索一站式居住服務的轉型。我們推進大店模式，同時在上海鏈家探索不同類型的門店形式，例如通過社區便民服務站來增加我們的社區覆蓋，以及通過建立融合家裝場景的門店，成為一站式居住服務的入口。

新房業務

2024年上半年我們的新房業務取得了大幅超出行業的業績表現，保持了強勁的貨幣化能力。我們自身業務的韌性主要來自於渠道覆蓋的拓展和去化能力的增強。

隨著新房進入買方市場，渠道的角色從單純的銷售轉變到客戶需求的洞察與剖析，並與開發商共同合作來解決新房客戶的痛點。所以我們通過創新的服務產品模式，主動與更多優質開發商建立戰略合作夥伴關係，提高我們對於優質盤源的覆蓋。

在渠道去化能力上，我們牽引擴大新房經紀人規模，而買方市場下更好的新房業務貨幣化率也給了經紀人更大的激勵。同時我們利用科技助力進行房客精準匹配，識別潛在客戶，提高去化效率。我們還基於多種類型居住服務的能力，聯動存量房、新房業務幫助客戶更順暢地賣舊買新，並且通過家裝、租房等一系列服務，以複合能力為開發商帶來服務創新，解決客戶購房難題。

我們持續嚴守風控底線，2024年第二季度新房應收賬款周轉天數縮短至僅45天。由開發商預付佣金的「快佣」項目產生的淨收入佔新房業務總淨收入比保持在約49%的高位。國央企開發商佣金收入佔比也由2023年第二季度的約47%提升到2024年第二季度的約55%。

家裝家居業務

我們的家裝家居業務保持穩健增長，2024年上半年總交易額同比增長24.0%，收入同比增長59.9%。在規模增長的同時盈利能力也不斷夯實，2024年上半年家裝家居貢獻利潤率提升至31.0%。

2024年我們著重做好家裝家居業務的底層能力的建設。我們全面推進基於Home SaaS的數字化系統能力建設，推動家裝家居服務實現全國一套業務模型框架。Home SaaS已經迭代到了2.5版本，沉澱了我們持續重構的流程和規範，並已在部分城市落地。相比於之前版本，Home SaaS 2.5主要迭代了BIM共享服務中心中台模塊和材料履約一體化模塊，可出具標準化施工圖方案，進行自動裝修報價，提升設計師效率並減少出錯率，並在材料履約上實現多種主材品類的線上統一調度，增加材料交付的確定性。

在交付能力優化上，我們通過提升派單效率和完善施工流程縮短施工工期，2024年第二季度基裝加主材的工期較2023年同期顯著下降。在定制傢具交付能力上，我們通過制定相關標準並加強服務者培訓，提升定制傢具的一次性安裝成功率。

房屋租賃服務

我們房屋租賃服務快速發展，其收入主要來自於分散式租賃住房管理運營業務**省心租**。截至2024年第二季度末，**省心租**在管房源規模超過30萬套，2023年同期為超12萬套。同時，我們的集中式長租公寓也在第二季度末實現在管房源規模超1.4萬套，截至2023年同日為7,000餘套。

在服務品質上，我們圍繞租客核心痛點提供服務權益保障，不斷打磨標準化服務能力，及時、高質量響應租客問題，提升租客租住體驗。

同時，我們通過多方面努力提升**省心租**的出租效率，降低空置成本，增加經營的穩健性。其中，我們持續迭代**省心租**產品模式，增加對租金波動風險的抵禦能力。在招租去化上，我們通過自建專崗團隊和提升人效，搭建起穩定的招租去化渠道。在此基礎上，疊加精細化運營提效，我們實現了首次招租成功率的提升和二次招租去化天數的縮短。

業務展望

中國的房地產行業正加速轉型邁向新時代，消費者對於「美好居住」的需求也日益增強。我們的房產交易服務業務還有很大的增長空間，而家裝家居和房屋租賃服務的業務模式和能力也被驗證。面對未來，我們的核心目標是建立一個能夠持續向上、從一個勝利走向下一個勝利的組織，下一步，我們會通過推動規模和品質、效率的正循環實現組織的持續增長。

股東回報

在取得穩健業績的同時，我們亦持續加大股東回報。截至本公告日期，2024年我們已斥資約4.8億美元用於現有股份回購計劃（定義見下文）以回購美國存託股份（「美國存託股份」），回購股數佔2023年末已發行總股本的約2.75%。自2022年9月公司現有股份回購計劃啟動至本公告日期，我們已斥資約13.9億美元，累計回購股數約佔現有股份回購計劃啟動前已發行總股本的7.51%。同時於2024年8月12日，我們已獲董事會批准對現有股份回購計劃進行進一步擴大並延期，回購授權從20億美元增加至30億美元，回購計劃期限延長至2025年8月31日。憑藉我們堅實的現金儲備和穩健的財務管理能力，我們希望通過積極的股東回報計劃，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

管理層討論及分析

淨收入

截至2024年6月30日止六個月淨收入為人民幣397億元，與2023年同期的人民幣398億元相對持平，主要由於存量房及新房業務的淨收入減少，被家裝家居及房屋租賃業務的擴張所抵銷。截至2024年6月30日止六個月總交易額由2023年同期的人民幣17,521億元減少16.2%至人民幣14,689億元，主要由於截至2023年6月30日止六個月（尤其是截至2023年3月31日止三個月）房產交易市場高基數影響及截至2024年6月30日止六個月新房交易市場低迷，雖然在支持性政策釋放的推動下，截至2024年6月30日止三個月新房市場亦出現逐月復甦跡象。

- **存量房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣156億元減少16.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣131億元，主要由於存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣11,208億元減少8.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣10,238億元。存量房交易的總交易額與淨收入的同比變動率差異主要由於北京鏈家門店就存量房業務收取的佣金率降低及本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易總交易額貢獻佔比提高，此部分收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的佣金淨額基準計，而對於通過鏈家經紀人進行的總交易額，收入以總額基準計。

其中，**(i)佣金收入**由2023年同期的人民幣129億元減少17.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣106億元，主要由於鏈家門店促成的存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣4,682億元減少11.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣4,124億元及北京鏈家門店就存量房業務收取的佣金率降低；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2023年同期的人民幣27億元減少10.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣25億元,主要由於本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣6,526億元減少6.3%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣6,115億元。

- **新房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣171億元減少24.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣129億元,主要由於新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣5,729億元減少32.4%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣3,871億元,部分被貨幣化能力提高所抵銷。其中,截至2024年6月30日止六個月通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上促成的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣4,683億元減少33.0%至人民幣3,138億元,截至2024年6月30日止六個月通過鏈家品牌促成的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣1,046億元減少29.9%至人民幣733億元。
- **家裝家居的淨收入**由2023年同期的人民幣40億元增加59.9%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣64億元,主要由於a)房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加,b)新零售(如定制傢具、軟裝傢具和電器等)的貢獻增大,及c)交付能力提升帶動交付時間縮短。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2023年同期的人民幣21億元增加176.7%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣58億元,主要由於省心租模式的在管房源規模增加。
- 截至2024年6月30日止六個月**新興業務及其他的淨收入**為人民幣16億元,而2023年同期為人民幣9億元。

營業成本

截至2024年6月30日止六個月**營業成本總額**為人民幣291億元,與2023年同期的人民幣281億元相對持平。

- **外部分佣**。本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本由2023年同期的人民幣114億元減少22.1%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣89億元,主要由於截至2024年6月30日止六個月通過貝聯經紀人和其他銷售渠道促成的新房交易的總交易額相較2023年同期有所減少。
- **內部佣金及薪酬**。本公司的內部佣金及薪酬的營業成本由2023年同期的人民幣94億元減少13.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣81億元,主要由於通過鏈家經紀人促成的存量房及新房交易的總交易額減少。

- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2023年同期的人民幣28億元增加57.5%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣44億元，與家裝家居的淨收入趨勢一致。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本由2023年同期的人民幣22億元增加143.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣55億元，主要由於房屋租賃服務的淨收入增長。
- **門店成本**。截至2024年6月30日止六個月本公司的門店成本為人民幣14億元，與2023年同期的人民幣14億元保持穩定。
- **其他成本**。截至2024年6月30日止六個月本公司的其他成本為人民幣9億元，與2023年同期的人民幣9億元保持穩定。

毛利

毛利由2023年同期的人民幣117億元減少9.0%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣106億元。截至2024年6月30日止六個月**毛利率**為26.8%，而2023年同期為29.4%。毛利率減少主要由於：a) 貢獻利潤率水平高於其他主要收入來源的存量房業務貢獻的淨收入比例降低；及b) 支付予貝聯經紀人和其他渠道的外部分佣佔新房業務淨收入的比例提高，且新房業務淨收入下降，而固定成本相對持平，致使新房業務的貢獻利潤率下降；部分被以下各項所抵銷：c) 貢獻利潤率水平較高的家裝家居貢獻的淨收入比例提高；及d) 房屋租賃業務的貢獻利潤率主要因運營效率提高及貨幣化能力提升而提高。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2023年同期的人民幣76億元增加12.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣86億元。

- 截至2024年6月30日止六個月**一般及行政費用**為人民幣41億元，而2023年同期為人民幣37億元，主要由於家裝家居及房屋租賃服務的擴張致使人力成本增加。
- **銷售和市場費用**由2023年同期的人民幣29億元增加19.1%至截至2024年6月30日止六個月人民幣35億元，主要由於家裝家居業務的銷售和市場費用增加，這與截至2024年6月30日止六個月家裝家居的淨收入較2023年同期有所增長相符。
- 截至2024年6月30日止六個月**研發費用**為人民幣10億元，與2023年同期的人民幣9億元相對持平。

截至2024年6月30日止六個月經營利潤為人民幣20億元，而2023年同期為人民幣41億元。截至2024年6月30日止六個月經營利潤率為5.1%，而2023年同期為10.2%，主要由於a) 毛利率相對較低及b) 相較2023年同期，截至2024年6月30日止六個月仍處於爬坡期的家裝家居及房屋租賃服務的淨收入貢獻佔比增加，該等業務的經營利潤率相對低於房產交易業務。

截至2024年6月30日止六個月經調整經營利潤⁶為人民幣38億元，而2023年同期為人民幣60億元。截至2024年6月30日止六個月經調整經營利潤率⁷為9.5%，而2023年同期為15.0%。截至2024年6月30日止六個月經調整EBITDA⁸為人民幣50億元，而2023年同期為人民幣71億元。

淨利潤(虧損)

截至2024年6月30日止六個月淨利潤為人民幣23億元，而2023年同期為人民幣40億元。

截至2024年6月30日止六個月經調整淨利潤為人民幣41億元，而2023年同期為人民幣59億元。

流動資金及資本資源

於報告期內及直至本公告日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2024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597億元，而截至2023年12月31日為人民幣601億元。我們的現金及現金等價物主要包括庫存現金、活期存款及存放於銀行原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

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

⁶ 經調整經營利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的經營利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及(iii)商譽、無形資產及其他長期資產減值。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

⁷ 經調整經營利潤率指經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

⁸ 經調整EBITDA是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(vii)商譽、無形資產及其他長期資產減值，及(viii)投資減值。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣 (以千計) (未經審計)	2023年 人民幣 (未經審計)
經營活動所得現金淨額	3,857,678	7,431,689
投資活動所得(所用)現金淨額	(6,843,593)	7,633,614
融資活動所用現金淨額	(5,377,054)	(2,869,607)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	32,161	22,137
現金、現金等價物及受限資金的增加(減少)淨額	(8,330,808)	12,217,833
期初現金、現金等價物及受限資金	25,857,461	25,594,259
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>17,526,653</u>	<u>37,812,092</u>

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至	截至
	2024年 6月30日 人民幣 (以千計) (未經審計)	2023年 12月31日 人民幣 (未經審計)
流動：		
短期借款	445,530	290,450
租賃負債	11,632,047	9,368,607
小計	<u>12,077,577</u>	<u>9,659,057</u>
非流動：		
租賃負債	8,136,397	8,327,113
總計	<u>20,213,974</u>	<u>17,986,170</u>

除在本公告中已披露信息外，截至2024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

我們於相關公告中披露的於報告期內認購的理財產品（構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）項下本公司的須予披露交易）概要載列如下：

分別於2023年10月18日（已於2024年4月16日贖回）、2023年11月28日（已於2024年5月28日贖回）及2024年2月20日向光大理財有限責任公司認購本金為人民幣10億元、人民幣4.5億元及人民幣12億元的陽光金豐利臻享C034期、陽光金豐利臻享C036期及陽光金豐利臻享C040期。更多詳情，請參閱本公司日期為2024年2月20日的公告。

除本公告所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月內，我們並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2024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2024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2024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42.3%（截至2023年12月31日：40.0%）。

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2024年6月30日止六個月內，人民幣兌美元貶值約2.4%。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

若我們由於自身業務需要將美元兌換成人民幣，則人民幣兌美元的升值會對我們從兌換中獲得的人民幣金額產生不利影響。相反，若我們為了支付本公司A類普通股（「**A類普通股**」）或美國存託股份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2024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556億元，及美元計價現金及現金等價物、受限資金及短期投資6億美元。假設我們於2024年6月30日按人民幣7.2672元兌1.00美元的匯率將人民幣556億元兌換為美元，美元現金結餘將為82億美元。倘人民幣兌美元貶值10%，美元現金結餘則將為75億美元。

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2024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23億元的理財產品。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2024年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣462百萬元。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2024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2024年6月30日我們的合約義務：

	總計	2024年 餘下時間	2025年	2026年 (人民幣千元)	2027年	2028年	此後
經營租賃及其他承諾	1,119,600	191,755	248,771	257,415	176,338	92,961	152,360
租賃負債義務	20,575,485	6,642,671	8,577,458	2,820,672	1,097,600	570,641	866,443

截至2024年6月30日，我們的經營租賃及其他承諾包括人民幣734.4百萬元經營租賃承諾、人民幣301.7百萬元資本承諾、人民幣81.7百萬元投資承諾以及購買服務義務人民幣1.8百萬元。

除以上披露的承諾及下節提到的財務擔保，截至2024年6月30日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

表外安排

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

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

僱員及薪酬

截至2024年6月30日，我們共有122,599名僱員。下表載列我們截至2024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	96,440
平台運營	6,263
研發	1,992
業務拓展、銷售及市場營銷	6,804
行政及管理	11,100
總計	122,599

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，我們並無涉及任何重大勞動糾紛。概無我們的僱員由工會代表。

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2024年8月31日前購買最多20億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。於本公告日期，本公司已根據現有股份回購計劃在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價1,389,782,786.29美元回購合計95,012,729股美國存託股份（相當於285,038,187股A類普通股）。於2024年8月12日，本公司董事會（「董事會」）批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由20億美元上升至30億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2025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2024年6月14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（「2024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2024年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向本公司股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐交所以總對價380,000,306.80美元回購合計26,995,560股美國存託股份（相當於80,986,680股A類普通股）。於報告期內，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的 數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2024年1月	於紐交所， 21,969,609	5.33	4.30	104,535,169.47
2024年3月	於紐交所， 25,029,735	4.80	4.22	115,449,467.38
2024年4月	於紐交所， 24,685,980	5.25	4.17	110,759,992.05
2024年5月	於紐交所， 4,385,676	5.66	4.97	24,256,103.19
2024年6月	於紐交所， 4,915,680	5.20	4.86	24,999,574.71
總計	於紐交所， 80,986,680			380,000,306.80

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

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共80,986,680股A類普通股已註銷，包括於2024年5月及6月回購並於2024年7月註銷的美國存託股份所代表的9,301,356股A類普通股。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權（「不同投票權」，定義見上市規則）受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的本公司B類普通股（「B類普通股」）轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共3,248,679股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的2,265,648股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的983,031股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的80,986,680股A類普通股已註銷及3,248,679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77,738,001股。

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

遵守企業管治守則

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

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。

所有重大決定乃經諮詢董事會成員（包括相關董事委員會及三名獨立非執行董事）意見後作出。本公司鼓勵本公司所有董事積極參與所有董事會會議及彼等擔任成員的委員會會議，而董事會主席確保所有提出的事宜均於董事會會議上得到妥善報告。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

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

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的經第二次修訂及重述的政策聲明》(「公司守則」，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」))作為其證券交易守則，以規管本公司董事及相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

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

報告期後的重要事項

除本公告所披露者外，自2024年6月30日起及直至本公告日期，概無發生對本集團構成影響的其他重要事項。

審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料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2024年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料亦已經由董事會審計委員會審閱。

中期股息

董事會未建議分派截至2024年6月30日止六個月的中期股息。

公佈中期業績及中期報告

本公告於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://investors.ke.com>上公佈。2024年中期報告(載有所有上市規則規定的資料)將適時載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

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

使用非通用會計準則財務指標

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

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

經調整經營利潤（虧損） 界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及(iii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值。

經調整經營利潤率 界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

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

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

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

安全港聲明

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2024年8月12日

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

未經審計中期簡明合併綜合收益表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2024年 人民幣	2023年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	13,061,919	15,597,087
新房業務	12,850,320	17,099,714
家裝家居	6,449,072	4,032,830
房屋租賃服務	5,812,743	2,100,888
新興業務及其他	1,573,690	931,482
淨收入總額	<u>39,747,744</u>	<u>39,762,001</u>
營業成本：		
外部分佣	(8,857,846)	(11,363,560)
內部佣金及薪酬	(8,065,289)	(9,360,775)
家裝家居成本	(4,448,069)	(2,825,059)
房屋租賃服務成本	(5,481,822)	(2,248,885)
門店成本	(1,365,977)	(1,415,651)
其他	(889,605)	(855,083)
營業成本總額	<u>(29,108,608)</u>	<u>(28,069,013)</u>
毛利	<u>10,639,136</u>	<u>11,692,988</u>
運營費用：		
銷售和市場費用	(3,505,463)	(2,943,272)
一般及行政費用	(4,098,494)	(3,726,483)
研發費用	(971,809)	(931,529)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(36,397)	(32,775)
運營費用總額	<u>(8,612,163)</u>	<u>(7,634,059)</u>

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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣	2023年 人民幣
經營利潤		<u>2,026,973</u>	<u>4,058,929</u>
利息收入淨額		666,253	602,226
以權益法核算的投資損益		(3,735)	14,475
投資公允價值變動淨額		78,288	73,006
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失		(8,049)	(9,313)
匯兌虧損		(73,025)	(15,833)
其他收入淨額		<u>901,610</u>	<u>727,283</u>
所得稅費用前利潤		3,588,315	5,450,773
所得稅費用	5	<u>(1,255,789)</u>	<u>(1,401,522)</u>
淨利潤		2,332,526	4,049,251
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)		<u>(8,691)</u>	<u>6,326</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		<u>2,323,835</u>	<u>4,055,577</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤		<u><u>2,323,835</u></u>	<u><u>4,055,577</u></u>

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

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣	人民幣
	附註	
淨利潤	2,332,526	4,049,251
其他綜合收益		
外幣折算調整	120,450	893,719
可供出售投資的未變現收益(虧損)，扣除重新分類	32,613	(1,024)
其他綜合收益總額	153,063	892,695
綜合收益總額	2,485,589	4,941,946
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	(8,691)	6,326
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	2,476,898	4,948,272
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益	2,476,898	4,948,272
用於計算基本和稀釋後每股淨收益 的加權平均普通股數量		
— 基本	7 3,422,928,331	3,555,127,466
— 稀釋	7 3,533,558,988	3,643,230,834
普通股股東應佔每股淨收益		
— 基本	7 0.68	1.14
— 稀釋	7 0.66	1.11
股份支付薪酬費用計入：		
營業成本	249,834	226,566
銷售和市場費用	90,761	77,481
一般及行政費用	1,090,910	1,188,897
研發費用	92,926	90,038

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

	截至6月30日止六個月	
	附註 2024年 人民幣	2023年 人民幣
經營利潤	2,026,973	4,058,929
股份支付薪酬費用	1,524,431	1,582,982
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	184,284	302,773
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	32,775
經調整經營利潤	3,772,085	5,977,459
淨利潤	2,332,526	4,049,251
股份支付薪酬費用	1,524,431	1,582,982
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	184,284	302,773
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	13,278	(38,581)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	32,775
投資減值	8,049	9,313
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,410)	(13,122)
經調整淨利潤	4,085,555	5,925,391
淨利潤	2,332,526	4,049,251
所得稅費用	1,255,789	1,401,522
股份支付薪酬費用	1,524,431	1,582,982
無形資產攤銷	194,518	309,914
物業、廠房及設備折舊	338,859	384,815
利息收入淨額	(666,253)	(602,226)
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	13,278	(38,581)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	32,775
投資減值	8,049	9,313
經調整EBITDA	5,037,594	7,129,765

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2024年 人民幣	2023年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	2,323,835	4,055,577
股份支付薪酬費用	1,524,431	1,582,982
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	184,284	302,773
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	13,278	(38,581)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	32,775
投資減值	8,049	9,313
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,410)	(13,122)
非通用會計準則調整對歸屬於非控股 權益股東的淨利潤的影響	(14)	(14)
	<u>4,076,850</u>	<u>5,931,703</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 經調整淨利潤		

未經審計中期簡明合併資產負債表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		9,409,071	19,634,716
受限資金		8,117,582	6,222,745
短期投資		42,222,652	34,257,958
短期貸款，扣除截至2024年6月30日及 2023年12月31日信用損失準備分別 人民幣118,595及人民幣122,482		1,460,169	1,347,759
應收賬款及合同資產，扣除截至2024年 6月30日及2023年12月31日信用損失準備 分別人民幣1,687,261及人民幣1,681,127	4	3,904,153	3,176,169
應收關聯方款項及預付關聯方款項		416,759	419,270
應收關聯方貸款		27,770	28,030
預付款項、應收款項及其他資產		5,098,886	4,666,976
流動資產總額		70,657,042	69,753,623
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額		2,065,608	1,965,098
使用權資產		20,487,100	17,617,915
長期投資淨額		22,132,865	23,570,988
無形資產淨額		927,533	1,067,459
商譽		4,847,762	4,856,807
長期應收關聯方貸款		19,300	27,000
其他非流動資產		1,360,787	1,473,041
非流動資產總額		51,840,955	50,578,308
資產總額		122,497,997	120,331,931

未經審計中期簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	6,684,706	6,328,516
應付關聯方款項		398,473	430,350
應付僱員薪酬及福利		6,064,974	8,145,779
應付客戶備付金		5,794,761	3,900,564
應付所得稅		747,112	698,568
短期借款		445,530	290,450
租賃負債流動部分		11,632,047	9,368,607
合同負債及遞延收入		5,422,197	4,665,201
預提費用及其他流動負債		6,186,560	5,695,948
流動負債總額		43,376,360	39,523,983
非流動負債			
遞延稅項負債	5	279,341	279,341
租賃負債非流動部分		8,136,397	8,327,113
其他非流動負債		2,791	389
非流動負債總額		8,418,529	8,606,843
負債總額		51,794,889	48,130,826

未經審計中期簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
附註		
股東權益		
貝殼控股有限公司股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權 25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720 股A類普通股及885,301,280股B類普通股。 截至2024年6月30日，已發行A類普通股為 3,529,562,630股及流通在外的A類普通股為 3,395,696,348股 ⁽¹⁾ ；截至2023年12月31日， 已發行A類普通股為3,571,960,220股及流通 在外的A類普通股為3,443,860,844股 ⁽¹⁾ ； 及截至2024年6月30日及2023年12月31日， 已發行及流通在外的B類普通股分別為 147,500,681股及151,354,549股)	467	475
庫存股	(350,595)	(866,198)
資本公積	73,059,977	77,583,054
法定儲備	811,107	811,107
累計其他綜合收益	397,365	244,302
累計虧絀	<u>(3,349,081)</u>	<u>(5,672,916)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>70,569,240</u>	<u>72,099,824</u>
非控股權益	<u>133,868</u>	<u>101,281</u>
股東權益總額	<u>70,703,108</u>	<u>72,201,105</u>
負債及股東權益總額	<u>122,497,997</u>	<u>120,331,931</u>

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

未經審計中期簡明合併現金流量表
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤	2,332,526	4,049,251
將淨利潤調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	338,859	384,815
無形資產攤銷	194,518	309,914
預期信用損失計提／(撥回)淨額	74,140	(7,363)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	32,775
以權益法核算的投資損益	3,735	(14,475)
權益法投資所得股息	15,827	20,842
投資公允價值變動	(78,288)	(73,006)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	8,049	9,313
投資及利息收入	(116,151)	(469,460)
匯兌虧損(收益)	(63,104)	15,833
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損(收益)	(202)	532
股份支付薪酬費用	1,524,431	1,582,982
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	(815,840)	599,611
應收關聯方款項及預付關聯方款項	2,511	(20,002)
預付款項、應收款項及其他資產	(419,222)	(741,165)
使用權資產	(2,714,611)	(2,678,470)
其他非流動資產	(42,320)	4,404
應付賬款	329,145	(23,655)
應付關聯方款項	(31,877)	(13,709)
應付僱員薪酬及福利	(2,080,805)	(1,233,377)
應付客戶備付金	1,894,197	443,771
合同負債及遞延收入	756,996	1,474,217
租賃負債	2,072,724	2,604,335
預提費用及其他流動負債	585,097	1,019,760
應付所得稅	48,544	205,121
其他負債	2,402	(51,105)
經營活動所得現金淨額	3,857,678	7,431,689

未經審計中期簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣	人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買其他短期投資	(12,308,702)	(10,541,760)
其他短期投資到期	22,944,980	20,925,887
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(20,041)	(9,174)
出售附屬公司及長期資產所得款項	4,619	8,097
購買物業、廠房及設備及無形資產	(462,401)	(277,732)
發放貸款	(22,602,440)	(12,452,312)
收取貸款本金	22,493,916	12,489,166
購買持有至到期債務投資	(15,364,238)	(7,910,354)
購買其他長期投資	(3,514,988)	(462,622)
持有至到期債務投資到期	1,850,110	5,047,564
其他長期投資之處置	127,632	803,947
貸款予關聯方	-	(47,000)
關聯方償還貸款	7,960	59,907
	<u>(6,843,593)</u>	<u>7,633,614</u>
投資活動所得(所用)現金淨額		
	<u>(6,843,593)</u>	<u>7,633,614</u>
融資活動所得現金流量：		
回購普通股	(2,701,210)	(2,748,108)
行使購股權時發行普通股所得款項	1	1
短期借款所得款項	606,033	-
償還短期借款	(451,174)	(121,500)
派付予本公司權益持有人股息	(2,830,704)	-
	<u>(2,830,704)</u>	<u>-</u>
融資活動所用現金淨額		
	<u>(5,377,054)</u>	<u>(2,869,607)</u>
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響		
	<u>32,161</u>	<u>22,137</u>
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額		
	<u><u>(8,330,808)</u></u>	<u><u>12,217,833</u></u>

未經審計中期簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	19,634,716	19,413,202
期初受限資金	<u>6,222,745</u>	<u>6,181,057</u>
總計	<u><u>25,857,461</u></u>	<u><u>25,594,259</u></u>
期末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期末現金及現金等價物	9,409,071	31,750,204
期末受限資金	<u>8,117,582</u>	<u>6,061,888</u>
總計	<u><u>17,526,653</u></u>	<u><u>37,812,092</u></u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,113,362)	(1,177,588)
利息支付現金	(6,831)	(9,904)
非現金投資活動		
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	(27,026)	9,225

未經審計中期簡明合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計中期簡明合併財務資料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。未經審計中期簡明合併財務資料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2024年6月30日的財務狀況及截至2023年及2024年6月30日止六個月的經營業績及現金流量。截至2023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。未經審計中期簡明合併財務資料及相關披露乃假設未經審計中期簡明合併財務資料使用者已閱讀或可查閱截至2023年12月31日止年度經審計合併財務報表及相關附註。因此，該等未經審計中期簡明合併財務資料應與本公司截至2023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。

分部變動

由於本集團房屋租賃服務的規模增加及業務重要性提高，呈報收入超過應呈報分部的定量閾值，本集團自2024年第一季度起亦根據向本集團主要經營決策者呈報之方式單獨呈報房屋租賃服務。往期業績已調整以符合本年度最新呈列方式。更多資料請參閱附註3.「分部資料」。

3. 分部資料

(a) 分部闡述

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

由於本集團房屋租賃服務的規模增加及業務重要性提高，本集團自2024年第一季度起亦根據向本集團主要經營決策者呈報之方式單獨呈報房屋租賃服務。往期業績已調整以符合本期最新呈列方式。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

於變動後，本集團於五個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居、房屋租賃服務以及新興業務及其他。下文概要闡述本集團各可呈報分部的經營情況：

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

本集團將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去我們內部經紀人及銷售專業人員的直接薪酬，貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金、租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本以及家裝家居直接成本。我們將貢獻利潤率定義為收入帶來的貢獻利潤所佔收入的百分比。

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要，上期分部資料進行了追溯性改寫，以符合本期的呈列方式：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	13,061,919	15,597,087
新房業務	12,850,320	17,099,714
家裝家居	6,449,072	4,032,830
房屋租賃服務	5,812,743	2,100,888
新興業務及其他	1,573,690	931,482
總計	<u>39,747,744</u>	<u>39,762,001</u>
材料成本、房屋租賃成本、分佣及薪酬成本：		
存量房業務	(7,032,712)	(8,169,959)
新房業務	(9,768,943)	(12,462,059)
家裝家居	(4,448,069)	(2,825,059)
房屋租賃服務	(5,481,822)	(2,248,885)
新興業務及其他	(121,480)	(92,317)
總計	<u>(26,853,026)</u>	<u>(25,798,279)</u>
(虧絀)／貢獻：		
存量房業務	6,029,207	7,427,128
新房業務	3,081,377	4,637,655
家裝家居	2,001,003	1,207,771
房屋租賃服務	330,921	(147,997)
新興業務及其他	1,452,210	839,165
總計	<u>12,894,718</u>	<u>13,963,722</u>

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
新房業務	4,207,053	3,750,996
存量房業務	566,424	483,901
家裝家居	133,186	99,935
房屋租賃服務	48,182	89,806
新興業務及其他	343,046	158,997
	<u>5,297,891</u>	<u>4,583,635</u>
應收賬款	5,297,891	4,583,635
信用損失準備	(1,543,534)	(1,566,129)
	<u>3,754,357</u>	<u>3,017,506</u>

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 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
合同資產－總額	293,523	273,661
信用損失準備	(143,727)	(114,998)
	<u>149,796</u>	<u>158,663</u>

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
期初結餘	(1,566,129)	(1,951,419)
撥回／(計提)	(59,159)	32,991
核銷	81,754	204,475
	<u>81,754</u>	<u>204,475</u>
期末結餘	<u>(1,543,534)</u>	<u>(1,713,953)</u>

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
— 最多3個月	2,862,643	2,056,388
— 3個月至1年	600,941	617,635
— 1年以上	1,834,307	1,909,612
應收賬款	5,297,891	4,583,635
減：信用損失準備	(1,543,534)	(1,566,129)
應收賬款淨額	3,754,357	3,017,506

5. 稅項

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

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

截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤	4,969,234	6,935,014
非中國業務虧損	(1,380,919)	(1,484,241)
所得稅費用前利潤總額	3,588,315	5,450,773

下表概述本集團截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤	3,588,315	5,450,773
所得稅費用	1,255,789	1,401,522
實際稅率	35.0%	25.7%

截至2024年6月30日止六個月，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

6. 應付賬款

	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
與新房業務有關的應付款項	4,367,295	4,081,051
應付家裝材料及建築成本	1,517,637	1,375,333
應付廣告費	234,941	305,108
應付互聯網服務費	229,330	166,085
應付租賃裝修款項	119,950	92,924
其他	215,553	308,015
總計	<u>6,684,706</u>	<u>6,328,516</u>

於2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至 2024年 6月30日 人民幣	截至 2023年 12月31日 人民幣
— 最多3個月	6,087,605	5,980,363
— 3個月至1年	461,952	221,018
— 1年以上	135,149	127,135
總計	<u>6,684,706</u>	<u>6,328,516</u>

7. 每股淨收益

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益	<u>2,323,835</u>	<u>4,055,577</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	<u><u>2,323,835</u></u>	<u><u>4,055,577</u></u>
	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分母：		
每股基本淨收益的分母－流通 在外加權平均普通股	3,422,928,331	3,555,127,466
稀釋性購股權調整	9,049,079	9,847,120
稀釋性受限制股份調整	98,366,372	70,813,423
稀釋性受限制股份單位調整	3,215,206	7,442,825
每股稀釋淨收益的分母－流通在 外加權平均普通股	3,533,558,988	3,643,230,834
普通股股東應佔每股淨收益：		
－ 基本	0.68	1.14
－ 稀釋	0.66	1.11

8. 股息

於2024年3月14日，董事會宣派每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元的末期現金股息(「末期現金股息」)，以美元支付。已支付的末期現金股息總額約為4億美元。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

9. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

未經審計中期簡明合併財務資料乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告會計準則(「國際財務報告準則」)在若干方面有所區別。本集團根據美國公認會計準則及國際財務報告準則擬備的未經審計合併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表數據

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至2023年6月30日止六個月							根據 國際財務 報告準則 申報的金額
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					根據 申報的金額	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
收入								
房屋租賃服務	2,100,888	-	-	(483,688)	-	-	-	1,617,200
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
投資公允價值變動淨額	73,006	-	-	-	-	-	(1,201)	71,805
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	(9,313)	-	-	-	-	-	9,265	(48)
其他收入淨額	727,283	-	-	204,270	-	-	(2,270)	929,283
所得稅費用前利潤	<u>5,450,773</u>	<u>-</u>	<u>(1,021)</u>	<u>77,422</u>	<u>(290,545)</u>	<u>-</u>	<u>5,794</u>	<u>5,242,423</u>
所得稅費用	<u>(1,401,522)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(211)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,401,733)</u>
淨利潤	<u>4,049,251</u>	<u>-</u>	<u>(1,021)</u>	<u>77,211</u>	<u>(290,545)</u>	<u>-</u>	<u>5,794</u>	<u>3,840,690</u>
歸屬於貝殼控股 有限公司的淨利潤	<u>4,055,577</u>	<u>-</u>	<u>(1,021)</u>	<u>77,211</u>	<u>(290,545)</u>	<u>-</u>	<u>5,794</u>	<u>3,847,016</u>
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤	<u>4,055,577</u>	<u>-</u>	<u>(1,021)</u>	<u>77,211</u>	<u>(290,545)</u>	<u>-</u>	<u>5,794</u>	<u>3,847,016</u>

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

未經審計中期簡明合併資產負債表數據

	截至2024年6月30日							根據 國際財務 報告準則 申報的金額
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					根據 申報的金額	
		優先股	信用損失 準備	租賃會計	股份支付 薪酬	與首次公開 發售相關 的發行成本	按公允價值 計量的投資	
	人民幣	(附註(i)) 人民幣	(附註(ii)) 人民幣	(附註(iii)) 人民幣	(附註(iv)) 人民幣	(附註(v)) 人民幣	(附註(vi)) 人民幣	
短期貸款(扣除信用損失準備)	1,460,169	-	353	-	-	-	-	1,460,522
租賃應收款項	-	-	-	5,497,046	-	-	-	5,497,046
使用權資產	20,487,100	-	-	(5,023,716)	-	-	-	15,463,384
長期投資淨額	22,132,865	-	-	-	-	-	7,848	22,140,713
其他非流動資產	1,360,787	-	(6,610)	40,169	-	-	-	1,394,346
資產總額	122,497,997	-	(6,257)	513,499	-	-	7,848	123,013,087
預提費用及其他流動負債	6,186,560	-	(26,441)	(17,057)	-	-	-	6,143,062
其他非流動負債	2,791	-	-	40,942	-	-	-	43,733
負債總額	51,794,889	-	(26,441)	23,885	-	-	-	51,792,333
資本公積	73,059,977	29,811,702	-	-	1,143,877	45,338	-	104,060,894
累計其他綜合收益	397,365	241,343	-	-	-	-	-	638,708
累計虧絀	(3,349,081)	(30,053,045)	20,184	489,614	(1,143,877)	(45,338)	7,848	(34,073,695)
股東權益總額	70,703,108	-	20,184	489,614	-	-	7,848	71,220,754

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

附註：

(i) 優先股

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

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

(ii) 信用損失準備

1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC專題326號。就一般當前預期信用損失模型範圍內的工具而言，全期預期信用損失於初步確認該工具後入賬列作貸款損失準備。根據國際財務報告準則，本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。初步確認後，只有在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失(「預期信用損失」)予以入賬(「第一階段」)。僅在資產的信用風險顯著增加時，其後才入賬全期預期信用損失(「第二階段」)。當有明顯減值證據(「第三階段」)時，將持續確認全期預期信用損失，但利息收入按賬面淨值(即攤餘成本減去信用準備)計算。因此，對賬包括國際財務報告準則第9號與ASC 326之間的貸款信用損失差額。

2) 根據美國公認會計準則，就ASC 326-20範圍內的擔保而言，預期信用損失予以計量及入賬而無須考慮擔保的初始公允價值。因此，如ASC 460所述，就ASC 326範圍內的財務擔保，本集團應同時錄得擔保責任及信用損失準備(使用當前預期信用損失減值模型計算)。根據國際財務報告準則，按照國際財務報告準則第9號，初步確認後，本集團隨後以(1)損失準備金額及(2)初始確認金額減去按照國際財務報告準則第15號確認的利潤累計金額(倘適用)兩者中的較高者計量財務擔保。因此，對賬包括財務擔保差額以減少入賬的負債。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(iii) 租賃會計

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

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

(iv) 股份支付薪酬

1) 與服務期後達成的績效目標相關的獎勵

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

2) 分估－附有逐步歸屬機制的獎勵

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

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

根據美國公認會計準則，公司作出整體會計政策選擇以在獎勵沒收發生時或在確認薪酬成本時通過估計預期沒收予以入賬，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。根據國際財務報告準則，不允許作出類似的政策選擇，必須對沒收作出估計。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(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。