



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



2024

中期報告

目錄

主要業績	2
業務回顧及展望	3
管理層討論及分析	7
中期財務資料審閱報告	18
未經審計中期簡明合併資產負債表	19
未經審計中期簡明合併綜合收益表	22
未經審計中期簡明合併股東權益變動表	25
未經審計中期簡明合併現金流量表	26
未經審計中期簡明合併財務資料附註	29
一般資料	124
公司資料	145
釋義	147

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。
- 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。

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

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

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

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

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

5 「移動月活躍用戶」指(i) 一個月內至少一次通過*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。

業務回顧及展望

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。在定制家具交付能力上，我們通過制定相關標準並加強服務者培訓，提升定制家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。截至最後實際可行日期，2024年我們已斥資約5.53億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，回購股數佔2023年末已發行總股本的約3.15%。自2022年9月公司現有股份回購計劃啟動至最後實際可行日期，我們已斥資約14.6億美元，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7.91%。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。

管理層討論及分析

- **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。

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。

6 經調整經營利潤（虧損）是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及(iii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值。有關詳情請參閱「管理層討論及分析－使用非通用會計準則財務指標」一節。

7 經調整經營利潤率指經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

管理層討論及分析

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

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

經調整經營利潤率 界定為經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

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

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

經調整EBITDA 界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i) 所得稅費用，(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。

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。

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	17,526,653	37,812,092

管理層討論及分析

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

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

除在本報告中已披露信息外，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。

除本報告所披露者外，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。

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。

管理層討論及分析

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

我們與僱員訂立標準勞動合同。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。

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123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2024年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併股東權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及附註，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，2024年8月12日

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
資產			
流動資產：			
現金及現金等價物	3	9,409,071	19,634,716
受限資金	3	8,117,582	6,222,745
短期投資	4	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	7	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	6	3,904,153	3,176,169
應收關聯方款項及預付關聯方款項	24	416,759	419,270
應收關聯方貸款	24	27,770	28,030
預付款項、應收款項及其他資產	5	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	8	2,065,608	1,965,098
使用權資產	10	20,487,100	17,617,915
長期投資淨額	11	22,132,865	23,570,988
無形資產淨額	9	927,533	1,067,459
商譽	12	4,847,762	4,856,807
長期應收關聯方貸款	24	19,300	27,000
其他非流動資產	5	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

(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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款(包括截至2024年6月30日及2023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75,568及人民幣68,000)	14	6,684,706	6,328,516
應付關聯方款項(包括截至2024年6月30日及2023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755及人民幣905)	24	398,473	430,350
應付僱員薪酬及福利(包括截至2024年6月30日及2023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337,921及人民幣371,917)		6,064,974	8,145,779
應付客戶備付金(包括截至2024年6月30日及2023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3,577,152及人民幣2,540,511)		5,794,761	3,900,564
應付所得稅(包括截至2024年6月30日及2023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39,851及人民幣35,274)		747,112	698,568
短期借款(包括截至2024年6月30日及2023年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	13	445,530	290,450
租賃負債流動部分(包括截至2024年6月30日及2023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348及人民幣383)	10	11,632,047	9,368,607
合同負債及遞延收入(包括截至2024年6月30日及2023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3,680及人民幣4,291)		5,422,197	4,665,201
預提費用及其他流動負債(包括截至2024年6月30日及2023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174,900及人民幣153,102)	15	6,186,560	5,695,948
流動負債總額		43,376,360	39,523,983

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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
非流動負債			
遞延稅項負債(包括截至2024年6月30日及2023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3,788及人民幣3,788)		279,341	279,341
租賃負債非流動部分(包括截至2024年6月30日及2023年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	10	8,136,397	8,327,113
其他非流動負債(包括截至2024年6月30日及2023年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)		2,791	389
非流動負債總額		8,418,529	8,606,843
負債總額		51,794,889	48,130,826
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2024年6月30日，3,529,562,630股A類普通股已發行，其中3,395,696,348股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2023年12月31日，3,571,960,220股A類普通股已發行，其中3,443,860,844股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2024年6月30日及2023年12月31日，分別有147,500,681股及151,354,549股B類普通股已發行及流通在外)	20	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		(3,349,081)	(5,672,916)
貝殼控股有限公司股東權益總額		70,569,240	72,099,824
非控股權益		133,868	101,281
股東權益總額		70,703,108	72,201,105
負債及股東權益總額		122,497,997	120,331,931

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

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣	2023年 人民幣
淨收入：			
存量房業務(包括截至2024年及2023年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣343,041及人民幣445,369)		13,061,919	15,597,087
新房業務(包括截至2024年及2023年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣722及人民幣2,854)		12,850,320	17,099,714
家裝家居(包括截至2024年及2023年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣5,201及人民幣2,460)		6,449,072	4,032,830
房屋租賃服務(包括截至2024年及2023年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣281及人民幣106)		5,812,743	2,100,888
新興業務及其他(包括截至2024年及2023年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣10,998及人民幣13,430)		1,573,690	931,482
淨收入總額	2.21	39,747,744	39,762,001
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		(29,108,608)	(28,069,013)
毛利		10,639,136	11,692,988
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	8&9&12	(36,397)	(32,775)
運營費用總額		(8,612,163)	(7,634,059)
經營利潤		2,026,973	4,058,929

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣	2023年 人民幣
利息收入淨額	17	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	11	(8,049)	(9,313)
匯兌虧損		(73,025)	(15,833)
其他收入淨額	16	901,610	727,283
所得稅費用前利潤		3,588,315	5,450,773
所得稅費用	18	(1,255,789)	(1,401,522)
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)		(8,691)	6,326
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		2,323,835	4,055,577
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

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣	2023年 人民幣
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
可供出售投資的未實現收益(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	23	3,422,928,331	3,555,127,466
— 稀釋	23	3,533,558,988	3,643,230,834
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	23	0.68	1.14
— 稀釋	23	0.66	1.11
股份支付薪酬費用計入：	19		
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	綜合收益	累計其他		總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣				綜合收益	累計虧絀			
於2023年12月31日的結餘	3,451,032,020	475	(24,066,132)	(866,198)	77,583,054	811,107	244,302	(5,672,916)	72,099,824	101,281	72,201,105	
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,323,835	2,323,835	8,691	2,332,526	
行使購股權	8,764,122	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
受限制股份單位歸屬	21,943,941	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	
受限制股份歸屬	13,297,108	2	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,524,431	-	-	-	1,524,431	-	1,524,431	
回購普通股	-	-	(80,986,680)	(2,701,210)	-	-	-	-	(2,701,210)	-	(2,701,210)	
註銷普通股	(95,751,456)	(14)	95,751,456	3,216,813	(3,216,799)	-	-	-	-	-	-	
交回普通股	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	120,450	-	120,450	-	120,450	
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,710	38,710	
出售具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,814)	(14,814)	
可供出售投資的未實現收益(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	32,613	-	32,613	-	32,613	
派付予股東的股息	-	-	-	-	(2,830,704)	-	-	-	(2,830,704)	-	(2,830,704)	
於2024年6月30日的結餘	3,399,285,733	467	(9,301,356)	(350,595)	73,059,977	811,107	397,365	(3,349,081)	70,569,240	133,868	70,703,108	

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	綜合收益	累計其他		總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣				綜合收益	累計虧絀			
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)	(11,405,950)	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	

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	
	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

(除非另有註明，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
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)
持有至到期債務投資到期	1,850,110	5,047,564
購買其他長期投資	(3,514,988)	(462,622)
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
投資活動所得(所用)現金淨額	(6,843,593)	7,633,614
融資活動所得現金流量：		
購回普通股	(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)	–
融資活動所用現金淨額	(5,377,054)	(2,869,607)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	32,161	22,137
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	(8,330,808)	12,217,833
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	19,634,716	19,413,202
期初受限資金	6,222,745	6,181,057
總計	25,857,461	25,594,259

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	
	2024年 人民幣	2023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	9,409,071	31,750,204
期末受限資金	8,117,582	6,061,888
總計	17,526,653	37,812,092
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

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2024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	50千美元	100%	於開曼群島從事投資控股
Beike Finance Holdings (Cayman) Limited	開曼群島，2018年8月14日	50千美元	100%	於開曼群島從事投資控股
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
Beike Kestone Holdings (Hong Kong) Limited	香港，2018年8月13日	0.001千港元	100%	於香港從事投資控股
貝殼(天津)投資有限公司	中國，2018年9月29日	500,000千美元	100%	於中國從事投資控股
貝函(天津)技術有限公司	中國，2019年11月27日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事投資控股
鏈家(天津)企業管理有限公司	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	中國，2005年7月25日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
北京方源房地產諮詢服務有限公司	中國，2016年10月24日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
北京高策房地產經紀有限公司	中國，2011年12月27日	人民幣25,998千元	100%	於中國從事房產交易服務
北京鏈家高策房地產經紀有限公司	中國，2016年9月20日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事房產交易服務

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	中國：2002年9月5日	人民幣50,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
上海小栢網絡科技有限公司	中國：2017年10月30日	人民幣661千元	100%	於中國從事房產交易服務
上海德佑物業顧問有限公司	中國：2014年4月16日	人民幣50,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
四川鏈家房地產經紀有限公司	中國：2009年12月30日	人民幣100,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
寧波房江湖網絡科技有限公司	中國：2018年7月17日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
天津海貝信息技術有限公司	中國：2018年9月14日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事投資控股
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
貝殼找房科技有限公 司	中國：2017年11月21日	人民幣50,000千元	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
上海海蟲科技有限公 司	中國：2018年10月25日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事投資控股
德佑(天津)房地產經紀服 務有限公司	中國：2017年10月16日	人民幣30,000千元	100%	於中國從事房產交易服務
上海惠貝居科技有限公 司	中國：2022年10月27日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事投資控股
上海晨海貝網絡科技有 限公司	中國：2020年1月16日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事研發
北京被窩裝飾有限公 司	中國：2022年1月5日	人民幣30,000千元	100%	於中國從事家裝服務
貝殼美家供應鏈管理(浙 江)有限責任公司	中國：2022年12月29日	人民幣50,000千元	100%	於中國從事家裝服務
聖都家居裝飾有限公 司	中國：2022年4月20日	人民幣50,000千元	100%	於中國從事家裝服務

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
北京美宸信息諮詢有限公司	中國，2016年9月6日	人民幣2,000千元	100%	於中國從事家裝服務
上海生耀投資管理有限公司	中國，2018年12月25日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事房屋租賃服務
北京鏈家融盛管理諮詢有限公司	中國，2016年8月9日	人民幣5,000千元	100%	於中國從事房地產交易服務
北京信富住房租賃有限公司	中國，2013年9月5日	人民幣10,000千元	100%	於中國從事房屋租賃服務
天津海貝科技服務有限公司	中國，2017年7月14日	人民幣1,000千元	100%	於中國從事房地產交易服務
合併可變利益實體				
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
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	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) 本公司通過其中一間中國全資附屬公司擁有北京鏈家的30%直接股權。本公司通過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合併入賬(「ASC 810」))。

(ii) 英文版本中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中國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未經審計中期簡明合併財務資料合併入賬。

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2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023年12月31日為數約人民幣142.7百萬元及人民幣142.7百萬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未經審計中期簡明合併財務資料。以下披露呈列現時構成可變利益實體的企業截至2024年6月30日及2023年12月31日的財務狀況以及截至2024年及2023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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物	864,954	2,232,732
受限資金	4,819,455	3,933,122
短期投資	87,487	-
短期貸款淨額	1,423,218	1,310,625
應收賬款及合同資產淨額	54,869	27,610
應收關聯方款項及預付關聯方款項	335,039	332,192
預付款項、應收款項及其他資產	374,827	369,922
應收本集團非可變利益實體附屬公司款項	2,583,269	2,671,350
流動資產總額	10,543,118	10,877,553
物業、廠房及設備淨額	69,354	72,754
使用權資產	341	199
長期投資淨額	2,405,134	-
無形資產淨額	23,088	26,395
商譽	7,522	7,522
其他非流動資產	57,692	58,420
非流動資產總額	2,563,131	165,290
資產總額	13,106,249	11,042,843

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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
應付賬款	75,568	68,000
應付關聯方款項	755	905
應付僱員薪酬及福利	337,921	371,917
應付客戶備付金	3,577,152	2,540,511
應付所得稅	39,851	35,274
租賃負債流動部分	348	383
合同負債及遞延收入	3,680	4,291
預提費用及其他流動負債	174,900	153,102
應付本集團非可變利益實體附屬公司款項	5,634,586	4,802,196
流動負債總額	9,844,761	7,976,579
遞延稅項負債	3,788	3,788
非流動負債總額	3,788	3,788
負債總額	9,848,549	7,980,367

	截至6月30日止六個月 2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
第三方淨收入總額	330,474	310,353
本集團非可變利益實體附屬公司淨收入總額	163,858	134,247
淨收入總額	494,332	444,600
淨利潤	195,225	227,278
經營活動所得現金淨額	1,116,432	1,050,286
投資活動所得(所用)現金淨額	(2,596,588)	386,653
融資活動所得(所用)現金淨額	998,711	(593,255)
現金、現金等價物及受限資金增加(減少)淨額	(481,445)	843,684

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策

2.1 近期已頒佈但尚未採納之會計公告

於2023年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2023-07分部呈報(專題280號)：可呈報分部披露改進。該更新之修訂主要透過增加與重大分部開支有關的披露來改進可呈報分部披露規定。ASU 2023-07之修訂對2023年12月15日之後開始的財政年度以及2024年12月15日之後開始的財政年度的中期有效，可提早採納。我們目前正在評估該項準則的影響，但我們預計其對未經審計中期簡明合併財務資料並無重大影響。

於2023年12月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2023-09所得稅(專題740號)：所得稅披露改進。該更新之修訂透過改進主要與稅率對賬及已付所得稅資料有關的所得稅披露來滿足投資者對提高所得稅資料透明度的要求。該更新亦包括若干其他修訂以提高所得稅披露的有效性。ASU 2023-09之修訂對於2024年12月15日之後開始的財政年度生效，可提早採納。我們目前正在評估該項準則的影響，但我們預計其對未經審計中期簡明合併財務資料並無重大影響。

已頒佈但於2024年6月30日之前尚未生效之其他新的會計公告並無且預期不會對我們的財務狀況、經營業績或流動資金有任何重大影響。

2. 重大會計政策(續)

2.2 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2023年12月31日及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，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22.「分部資料」。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策(續)

2.3 合併原則

未經審計中期簡明合併財務資料包括本公司、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)的財務資料。

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)於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料入賬。

2.4 使用估計

編製符合美國公認會計準則的未經審計中期簡明合併財務資料要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設影響未經審計中期簡明合併財務資料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未經審計中期簡明合併財務資料，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)短期及長期投資的公允價值，(vii)用於計算租賃的增量借款利率，(viii)所得稅撥備及遞延稅項資產估值撥備，(ix)僱員福利相關負債，及(x)存貨成本和可變現淨值孰低者。實際結果可能有別於該等估計，因此，對未經審計中期簡明合併財務資料而言差額可能重大。

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未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料的外幣匯兌收入(虧損)。

本集團的財務資料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)的一部分於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料列作外幣折算調整。

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ASC 230現金流量表(「ASC 230」)，通常描述作受限資金及受限資金等價物的款項計入未經審計中期簡明合併現金流量財務資料的現金、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) 本集團經紀、擔保及金融服務的保證金；3) 用途有限的商業銀行借款；及4) 其他雜項受限資金。

2.9 短期投資

短期投資包括公允價值易釐定的股本證券及自信譽良好的金融機構購買的若干債務投資。

就公允價值易釐定的股本證券(即公開交易的股票)而言，本集團按公允價值入賬該等股本證券且未變現收入及虧損於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料內入賬。

於銀行存放的定期存款按攤餘成本計量且利息收入使用實際利率法於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中確認。

理財產品為於若干金融機構的若干浮動利率存款或非保本存款。根據ASC 825金融工具，就利率與相關資產表現掛鈎的理財產品，本集團選擇於初始確認日期使用公允價值法，並按公允價值重新計量該等投資。公允價值變動於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中反映。

2. 重大會計政策(續)

2.9 短期投資(續)

本集團將若干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。

持有至到期債務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投資入賬。

持有至到期債務投資的信用損失準備反映本集團持有至到期債務投資合約期內的估計預期虧損，在未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料的「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2024年6月30日及2023年12月31日，本集團持有的持有至到期債務投資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。

2. 重大會計政策(續)

2.9 短期投資(續)

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。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未經審計中期簡明合併營運財務資料內確認為損失，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。截至2024年6月30日及2023年12月31日，就本集團持有的可供出售債務證券計提的信用損失準備並不重大。

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. 重大會計政策(續)

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。

實務簡便方法

本集團已採用以下ASC 326許可的實務簡便方法：倘根據實體於報告日期的評估，當借款人遇到財務困難時，預計資產的償還將主要通過抵押品的經營或出售來實現(有抵押品的金融資產)，則作為一種實務簡便方法，本集團在記錄資產的賬面淨值及確定金融資產的信用損失準備時，使用報告日期抵押品的公允價值。

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，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

本集團根據ASC 326並基於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。信用損失準備是對本集團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2024年及2023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 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2024年6月30日及2023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。存貨乃計入本集團合併資產負債表中預付款項、應收款項及其他資產項目中。

2.13 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，並於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中確認。

2. 重大會計政策(續)

2.14 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)在其估計可使用年內攤銷如下：

• 軟件	3至10年
• 商標及域名	3至10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)的可使用年期根據與加盟商的預期合作期限釐定。

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. 重大會計政策(續)

2.15 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。

本集團根據ASC副專題350-20號無形資產－商譽及其他：商譽(「ASC 350-20」)評估商譽減值，其要求每年至少一次及當出現ASC 350-20界定的若干事件時更為頻繁地於報告單位層面測試商譽減值。根據ASC 350-20，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)

2.16 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(「ASC 323」)，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，以於收購日期後在未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料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，並在未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中扣除相應的費用。

2. 重大會計政策 (續)

2.16 長期投資 (續)

(ii) 按公允價值入賬的投資

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投資—股本證券(「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的會計基準時，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未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料內。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(「ASC 825」)按公允價值列賬該等投資。該等投資的公允價值變動於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料內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。

2. 重大會計政策(續)

2.16 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

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」)。

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。

2. 重大會計政策 (續)

2.16 長期投資 (續)

(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投資按攤餘成本減信用損失準備入賬。

持有至到期債務投資的信用損失準備反映本集團在持有至到期債務投資的合約期限內的估計預期虧損，並於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料「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2024年6月30日及2023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。

(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入賬。詳情請參閱附註2.9。截至2024年6月30日及2023年12月31日，就本集團持有的可供出售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 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租賃(「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、交易服務中心、家裝家居業務門店)、行政辦事處、房屋租賃服務中心及土地使用權。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。

土地使用權指支付給當地政府機關的預付租賃款。於採納ASC 842後，土地使用權於本集團合併資產負債表被分類為經營租賃使用權資產。因此，本集團於經營現金流量活動中披露取得土地使用權所用現金。

2. 重大會計政策 (續)

2.17 租賃 (續)

(ii) 本集團作為承租人 (續)

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。

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。

2. 重大會計政策(續)

2.17 租賃(續)

(iii) 本集團作為出租人

本集團受業主委託，管理物業並將物業租予租戶。本集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。租戶的合同期限一般為一年或以上。

來自本集團一般業務過程中的租金收入呈列為房屋租金收入。租金收入於相關租期內按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃引致之初始直接成本於租賃開始之日遞延並確認為預付資產。而有關成本於租期內按直線法確認為開支。

本公司已選擇不將非租賃部分與租賃部分分開。倘有關成本為非租賃部分且付款於租賃協議中釐定，則該等成本計入用於計算租賃責任的租賃付款內及計入於租期內按直線法確認的租賃成本總額內。

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(而非使用權資產)進行分類。

2.18 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。

2.19 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份於資本公積和留存收益之間分配，超出資本公積結餘的付款入賬列作留存收益的減少。

2. 重大會計政策(續)

2.20 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。

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2024年及2023年6月30日止六個月，概無向本集團於中國註冊成立的實體的一般儲備金、法定盈餘公積及其他儲備金作出利潤撥款。

2. 重大會計政策(續)

2.21 收入確認

就根據ASC 842不符合租賃資格的收入合同而言，本公司根據ASC 606客戶合同收入(「ASC 606」)確認收入，據此，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，或自與本集團合作促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促成的交易，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。

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和本集團合作促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。

2. 重大會計政策 (續)

2.21 收入確認 (續)

存量房業務 (續)

房產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促成房產交易服務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。

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。

2. 重大會計政策(續)

2.21 收入確認(續)

新房業務

本集團自新房業務產生收入，主要通過本集團促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營銷服務合同，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營銷服務合同並向該等經紀公司分配佣金。本集團與開發商簽署營銷服務合同，並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營銷服務合同，本集團對履行營銷服務負全部責任。因此，本集團將該等營銷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

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，其指本集團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)

2.21 收入確認 (續)

房屋租賃服務

本集團受業主委託，管理物業並將物業租予租戶。與租戶的租賃合同被分類為經營租賃且自其租戶收取的租賃付款確認為租金收入並呈列為收入。請參閱附註2.17(iii)租賃 – 本集團作為出租人內的租金收入確認政策。

本集團亦提供租賃相關服務，其主要包括維護、電器維修等。由於租戶同時收取及消耗與我們所提供服務有關的利益，因此租賃相關服務收入於租期內按直線法確認。

新興業務及其他

本集團自金融服務及其他新拓展業務等新興業務及其他產生收入。

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及遞延收入。

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策(續)

2.21 收入確認(續)

合同餘額(續)

倘本集團在履約前收取對價(指迄今尚未確認收入的客戶收款)，則確認合同負債及遞延收入。截至2024年1月1日的合同負債及遞延收入結餘包括於截至2024年6月30日止六個月確認的人民幣3,884.2百萬元收入。本集團截至2024年6月30日及2023年12月31日的合同負債及遞延收入於下表列示。

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
合同負債及遞延收入：		
存量房業務	188,483	178,856
新房業務	1,094,986	941,326
家裝家居	2,713,244	2,363,394
房屋租賃服務	1,269,217	1,061,781
新興業務及其他	156,267	119,844
總計	5,422,197	4,665,201

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。

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。

2. 重大會計政策 (續)

2.21 收入確認 (續)

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。

餘下履約責任 (「餘下履約責任」)

餘下履約責任指未達成或部分未達成的合同交易價格總額。截至2024年6月30日，我們的餘下履約責任總額約為人民幣64億元。截至2024年6月30日的餘下履約責任總額中，我們預計該等金額均於未來12個月內悉數確認為收入。

2.22 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2024年及2023年6月30日止六個月，於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認的廣告費用分別為人民幣819.4百萬元及人民幣860.1百萬元。

2.23 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(「ASC 718」)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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策(續)

2.23 股份支付薪酬(續)

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。

本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。

2.24 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,需要就已計入未經審計中期簡明合併財務資料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資料之間的暫時性差額,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。

2. 重大會計政策 (續)

2.24 所得稅 (續)

不確定稅務狀況

本集團通過採用兩步法入賬已於未經審計中期簡明合併財務資料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**2024**年及**2023**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**2024**年及**2023**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。

2.25 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**2024**年及**2023**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人民幣**811.7**百萬元及人民幣**609.9**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**2024**年及**2023**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**9**億元及人民幣**7**億元。

2. 重大會計政策(續)

2.26 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。

2.27 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。

每股稀釋淨收益(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以及購買普通股的購買權(使用庫存股份法)、未歸屬受限制股份及未歸屬受限制股份單位。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。

2.28 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)。

2.29 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. 重大會計政策 (續)

2.30 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。

本集團經營五個經營分部：(i) 存量房業務；(ii) 新房業務；(iii) 家裝家居；(iv) 房屋租賃服務及(v) 新興業務及其他。

本集團的內部組織架構以及地區及業務分部資料詳情載於附註22。

2.31 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。

2.32 政府補助

政府補助於其他收入淨額確認為收益。該等金額於收取後且補助附帶所有條件均已達成時於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中確認。

截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中其他收入淨額內分別確認政府補助約人民幣481.6百萬元及人民幣354.1百萬元。

2. 重大會計政策(續)

2.33 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2024年及2023年6月30日止六個月，並無來自客戶的收入或向供應商的採購額個別佔本集團淨收入總額或採購總額的10%以上。

信用風險集中度

可能使本集團面臨重大信用風險集中的資產主要包括現金及現金等價物、受限資金、應收賬款、其他應收款項、短期投資、長期投資及貸款。截至2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有現金及現金等價物、受限資金及短期投資均由位於中國、香港、美國及澳大利亞且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。截至2024年6月30日，中國內地五家金融機構持有的本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資總額分別佔本集團的現金及現金等價物、受限資金及短期投資總額的15.2%、13.2%、11.0%、10.6%及10.4%。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。該等應收賬款涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2024年6月30日及2023年12月31日，只有一名客戶為數人民幣379.8百萬元及人民幣379.7百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

2. 重大會計政策 (續)

2.33 集中度及風險 (續)

信用風險集中度 (續)

單獨評估的應收賬款及其他應收款項乃根據抵押品未來預期公允價值的現值減估計交易成本計量信用損失(倘應收賬款依賴抵押品)。截至2024年6月30日,部分應收房地產開發商應收賬款及其他應收款項以商用物業作抵押。截至2024年6月30日,由於目前商業房地產市場不景氣,抵押品的可變現淨值下降,已就應收賬款及其他應收款項分別計提撥備人民幣174.0百萬元及人民幣227.4百萬元。

截至2024年6月30日及2023年12月31日,應收賬款及合同資產的預期信用損失率分別為30.2%及34.6%。截至2024年6月30日及2023年12月31日,貸款的預期信用損失率分別為7.5%及8.3%。截至2024年6月30日及2023年12月31日,其他應收款項(計入預付款項、應收款項及其他資產)的預期信用損失率分別為13.3%及14.3%。須遵守ASC 326減值規定的其他金融資產的預期信用損失並不重大。

貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2024年6月30日及2023年12月31日,本集團以人民幣計值且受該等政府管制限制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣486億元及人民幣512億元。人民幣的價值受中央政府政策變動及影響中國外匯交易中心市場供需的國際經濟政治形勢影響。在中國,法律規定若干外匯交易只能由經授權的金融機構按中國人民銀行(「中國人民銀行」)設定的匯率進行。本集團在中國以人民幣以外的貨幣進行的匯款必須通過中國人民銀行或其他中國外匯監管機構(需要若干證明材料以辦理匯款)辦理。

外幣匯率風險

人民幣兌美元的匯率曾出現波動,其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2024年6月30日止六個月,人民幣兌美元貶值為約2.4%。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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物(i)：		
現金	9,224,071	17,994,611
現金等價物	185,000	1,640,105
受限資金(ii)：		
流動	8,117,582	6,222,745
現金、現金等價物及受限資金總額	17,526,653	25,857,461

(i) 現金及現金等價物包括庫存現金及原到期日為三個月或以下且可隨時兌換為已知金額現金的活期存款。截至2024年及2023年6月30日止六個月，現金等價物的加權平均利率分別為3.2%及4.4%。

(ii) 本集團的受限資金主要包括：1) 通過本集團的在線支付平台向買房人收取但尚未向賣房人支付的現金，該現金存放於銀行託管賬戶；2) 本集團經紀、擔保及融資服務的保證金；3) 用途有限的商業銀行借款；及4) 其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2024年6月30日分別為78.0%、19.6%、2.3%及0.1%；截至2023年12月31日分別為76.2%、19.1%、4.5%及0.2%。

4. 短期投資

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
短期投資：		
銀行定期存款	18,789,272	7,690,166
理財產品	19,237,008	26,415,902
短期持有至到期債務投資	3,734,960	151,890
可供出售債務投資	461,412	—
總計	42,222,652	34,257,958

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未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料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。

截至2024年6月30日持有至到期債務投資列示如下：

	截至2024年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或攤餘成本 減信用損失準備 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣	未確認持有 虧損總額 人民幣	
持有至到期債務投資	3,734,960	-	(63,433)	3,671,527

(以千計)

截至2024年6月30日可供出售債務投資列示如下：

	截至2024年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或攤餘成本 減信用損失準備 人民幣	未實現收益 總額 人民幣	未實現虧損 總額 人民幣	
可供出售債務投資	471,114	-	(9,702)	461,412

(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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
供應商墊款	836,873	574,170
支付予房地產開發商按金(i)	218,308	222,604
預付租金及其他按金	1,670,196	1,625,026
員工墊款	68,852	65,253
應收託管賬戶款項	7,442	6,676
應收利息	9,797	14,664
與僱員行使股份獎勵相關的應收款項	78,444	88,739
可抵扣進項增值稅	582,341	707,416
預付所得稅	83,024	177,560
存貨	346,928	304,208
獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本(ii)	477,684	338,811
其他	718,997	541,849
總計	5,098,886	4,666,976
非流動：		
遞延稅項資產	1,113,692	1,113,692
可抵扣進項增值稅	213,683	192,991
土地使用權預付款項(iii)	—	154,575
其他	33,412	11,783
總計	1,360,787	1,473,041

(i) 支付予房地產開發商按金

支付予房地產開發商按金指本集團就新房業務合約向開發商支付的誠意金。

(ii) 獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本

截至2024年及2023年6月30日止六個月，分別攤餘人民幣425.7百萬元及人民幣207.4百萬元。

(iii) 土地使用權預付款項

本公司於2023年10月簽訂為期40年的土地使用權購買協議，總對價為人民幣309百萬元。根據協議，截至2023年12月31日，已支付人民幣154.6百萬元，其餘人民幣154.6百萬元已於2024年1月支付。購買的土地使用權涉及為本集團家裝家居業務而購置的位於杭州的一宗土地。目前，本集團已取得土地使用權證。

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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
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
應收賬款	5,297,891	4,583,635
信用損失準備	(1,543,534)	(1,566,129)
應收賬款淨額	3,754,357	3,017,506

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

合同資產淨值包括下列各項：

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
合同資產－總額	293,523	273,661
信用損失準備	(143,727)	(114,998)
合同資產淨值	149,796	158,663

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)

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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
(以千計)		
期初結餘	(1,566,129)	(1,951,419)
撥回/(計提)	(59,159)	32,991
核銷	81,754	204,475
期末結餘	(1,543,534)	(1,713,953)

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	截至12月31日
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
(以千計)		
— 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

7. 貸款淨額

截至2024年6月30日及2023年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至6月30日 2024年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2023年 人民幣
短期：		
合併信託貸款	1,419,859	1,316,432
小額貸款平台貸款	158,905	153,809
短期貸款總額	1,578,764	1,470,241
信用損失準備	(118,595)	(122,482)
短期貸款淨額總額	1,460,169	1,347,759

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，截至2024年6月30日及2023年12月31日，其全部於一年內到期。

貸款 — 信用損失準備及信貸質素

與採用於2020年1月1日生效的ASC 326一致，信用損失準備主要根據過往收回經驗及對當前及未來經濟狀況考慮以及本集團客戶收回趨勢的變動而釐定。所有前瞻性陳述，就其性質而言，均受風險及不確定性的影響，其中許多並非本集團所能控制。主要由於2024年宏觀經濟及房地產行業存在不確定性，管理層於考慮最新可得資料後更新了當前預期信用損失模型。主要假設（即前瞻性資料）及當前預期信用損失模型參數（即一年違約概率）相應更新。貸款總額（不包括應計利息）的信用損失準備由2023年12月31日的8.3%下降至2024年6月30日的7.5%，主要是由於本集團於2024年實施更嚴格的催收機制導致拖欠貸款減少所致。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

7. 貸款淨額(續)

貸款－信用損失準備及信貸質素(續)

截至2024年及2023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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
期初結餘	(122,482)	(139,427)
撥回／(撥備)	3,887	(135)
期末結餘	(118,595)	(139,562)

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2024年6月30日，該類別的平均損失率為6.3%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2024年6月30日，該類別的平均損失率為47.9%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為五類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2024年6月30日及2023年12月31日，拖欠率分別為10.5%及11.0%。

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

7. 貸款淨額(續)

基於客戶類型、發放年份及拖欠情況的貸款組合如下：

人民幣千元	逾期1至 29天	逾期30至 59天	逾期60至 89天	逾期90至 179天	逾期180天 或以上	逾期總額	即期	總計
房產交易相關業務								
2019年及之前	-	-	-	-	44,437	44,437	-	44,437
2020年	-	-	-	-	12,618	12,618	-	12,618
2021年	-	-	-	-	46,333	46,333	-	46,333
2022年	-	-	-	-	3,740	3,740	-	3,740
2023年	5,545	-	-	763	1,027	7,335	1,308,553	1,315,888
小計	5,545	-	-	763	108,155	114,463	1,308,553	1,423,016
非房產交易相關業務								
2019年及之前	-	-	-	-	35,868	35,868	-	35,868
2020年	-	-	-	-	4,079	4,079	-	4,079
2021年	-	-	-	1,600	5,314	6,914	-	6,914
2022年	-	-	-	-	364	364	-	364
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	1,600	45,625	47,225	-	47,225
2023年12月31日	5,545	-	-	2,363	153,780	161,688	1,308,553	1,470,241
房產交易相關業務								
2020年及之前	-	-	-	-	56,414	56,414	-	56,414
2021年	-	-	-	-	46,272	46,272	-	46,272
2022年	-	-	-	-	391	391	-	391
2023年	898	-	-	1,811	3,025	5,734	-	5,734
2024年	1,622	310	4,271	5,598	-	11,801	1,413,666	1,425,467
小計	2,520	310	4,271	7,409	106,102	120,612	1,413,666	1,534,278
非房產交易相關業務								
2020年及之前	-	-	-	-	38,118	38,118	-	38,118
2021年	-	-	-	-	6,036	6,036	-	6,036
2022年	-	-	-	-	332	332	-	332
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	44,486	44,486	-	44,486
2024年6月30日	2,520	310	4,271	7,409	150,588	165,098	1,413,666	1,578,764

未經審計中期簡明合併財務資料附註

8. 物業、廠房及設備淨額

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
辦公樓	695,111	689,703
汽車	23,056	22,085
計算機設備	1,113,298	1,046,672
傢具及辦公設備	383,367	373,893
租賃物業裝修	3,088,503	2,717,396
在建工程	166,638	293,928
總計	5,469,973	5,143,677
減：累計折舊	(3,385,093)	(3,159,307)
減：累計減值	(19,272)	(19,272)
賬面淨值	2,065,608	1,965,098

截至2024年及2023年6月30日止六個月，確認的折舊費用分別為人民幣338.9百萬元及人民幣384.8百萬元。

9. 無形資產淨額

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
軟件	127,533	115,297
商標及域名	1,202,145	1,195,161
不競爭協議	-	460
廣告資源	-	2,478,945
牌照	382,212	349,912
總計	1,711,890	4,139,775
減：累計攤銷	(527,844)	(2,815,803)
減：累計減值	(256,513)	(256,513)
賬面淨值	927,533	1,067,459

截至2024年及2023年6月30日止六個月確認的攤銷費用分別為人民幣194.5百萬元及人民幣309.9百萬元。

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、房屋租賃服務中心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分別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2024年及2023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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	5,805,326	3,189,838
短期租賃成本	24,881	23,603
總計	5,830,207	3,213,441

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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
就計入租賃負債計量的金額已付現金：		
經營租賃的經營現金流量付款	6,443,973	3,233,009
交換租賃負債取得的使用權資產：		
交換新經營租賃負債取得的使用權資產總額	9,028,686	6,667,276

未經審計中期簡明合併財務資料附註

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

交換新經營租賃負債取得的使用權資產組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
交換租賃負債取得的使用權資產：		
門店租賃	1,554,959	1,642,265
行政辦事處租賃	147,859	91,544
房屋租賃服務	7,325,868	4,933,467
總計	9,028,686	6,667,276

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至6月30日	截至12月31日
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
門店租賃	5,579,668	5,460,840
行政辦事處租賃	592,714	626,652
房屋租賃服務	13,917,673	11,447,181
土地使用權	397,045	83,242
經營租賃資產總額	20,487,100	17,617,915
經營租賃負債，流動	11,632,047	9,368,607
經營租賃負債，非流動	8,136,397	8,327,113
經營租賃負債總額	19,768,444	17,695,720

10. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

	截至6月30日	
	2024年	2023年
加權平均剩餘租期(以年計)		
經營租賃	2.29	2.70
土地使用權	40.18	43.68
加權平均折現率		
經營租賃	4.03%	4.40%
土地使用權	3.97%	4.71%

租賃負債的到期日如下：

	截至6月30日 2024年 人民幣 (以千計)
2024年剩餘時間	6,642,671
2025年	8,577,458
2026年	2,820,672
2027年	1,097,600
2028年	570,641
2029年	281,600
此後	584,843
未折現租賃付款總額	20,575,485
減：推算利息	(807,041)
租賃負債總額	19,768,444

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

10. 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團自租賃住房管理運營服務產生收入。截至2024年及2023年6月30日止六個月確認的租賃收入載列如下，其計入未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中的房屋租賃服務項下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃收入	5,281,738	1,940,998
租賃總收入	5,281,738	1,940,998

將收取的未折現租賃付款的到期日如下：

	截至6月30日 2024年 人民幣 (以千計)
2024年剩餘時間	5,149,493
2025年	3,079,349
2026年	291,408
2027年	30,116
2028年	11,277
2029年	9,059
此後	25,719
未折現租賃付款總額	8,596,421

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 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
以權益法核算的投資	346,815	436,344
按公允價值入賬的投資	665,070	660,112
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資	60,686	86,240
使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資	29,649	43,746
長期定期存款	16,173,709	15,352,785
持有至到期債務投資	-	1,729,602
可供出售債務投資	4,856,936	5,262,159
長期投資總額	22,132,865	23,570,988

以權益法核算的投資

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

	金額 人民幣 (以千計)
於2022年12月31日的結餘	370,985
作出投資	58,594
投資收益(虧損)	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
於2023年12月31日的結餘	436,344
作出投資	29,460
投資收益(虧損)	(3,735)
出售投資	(99,427)
已收股息	(15,827)
於2024年6月30日的結餘	346,815

未經審計中期簡明合併財務資料附註

11. 長期投資淨額(續)

按公允價值入賬的投資

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

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	匯兌調整 人民幣	公允價值 人民幣
有價證券(i)	96,848	-	(69,035)	4,932	32,745
按公允價值計量的非上市股本證券及 應收貸款(ii)	238,015	778	(161,126)	-	77,667
理財產品(iii)	537,500	12,200	-	-	549,700
於 2023年12月31日 的結餘	872,363	12,978	(230,161)	4,932	660,112
有價證券(i)	96,848	-	(56,818)	4,980	45,010
按公允價值計量的非上市股本證券及 應收貸款(ii)	233,088	-	(170,628)	-	62,460
理財產品(iii)	537,500	20,100	-	-	557,600
於 2024年6月30日 的結餘	867,436	20,100	(227,446)	4,980	665,070

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，本集團推出若干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未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料。

截至2024年6月30日，本集團持有IFM 37.6%股權，並按公允價值入賬對IFM的投資為人民幣52.5百萬元，以及按公允價值計量的向IFM控股股東作出的貸款為人民幣1.0百萬元。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的權益投資。

(iii) 理財產品

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

11. 長期投資淨額(續)

使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資

公允價值不易釐定的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2024年6月30日及2023年12月31日，本集團對私募股權基金的投資賬面值分別約為人民幣60.7百萬元及人民幣86.2百萬元。截至2024年及2023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(25.6)百萬元及人民幣10.5百萬元。私募股權基金的投資須受自2018年9月起為期八年的禁售期規限，限制投資者於投資期間撤回基金。

使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資

截至2024年6月30日及2023年12月31日，根按替代計量法入賬的投資分別為人民幣29.6百萬元及人民幣43.7百萬元。截至2024年及2023年6月30日止六個月，管理層未確認任何上調。

截至2024年6月30日及2023年12月31日持有的按替代計量法入賬的私營公司投資的賬面總值如下：

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
初始成本基數	826,770	839,296
累計未實現虧損(包括減值)	(797,121)	(795,550)
賬面總值	29,649	43,746

截至2024年6月30日止六個月，按替代計量法入賬的私營公司投資錄得減值為人民幣8.0百萬元。該減值計入本集團的未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料中「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3層級公允價值計量。

11. 長期投資淨額(續)

長期定期存款

本集團的長期定期存款為存放於銀行原到期日超過一年的定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2024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162億元，其中人民幣23億元、人民幣53億元及人民幣85億元分別將於2025年、2026年及2027年到期。

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2024年6月30日，本公司持有可供出售債務投資人民幣49億元。截至2024年6月30日，可供出售債務投資列示如下：

	截至2024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	
		(以千計)		
可供出售債務投資	5,109,360	-	(252,424)	4,856,936

上文所示所有可供出售投資當前均處於未實現虧損狀況。

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

	截至6月30日	截至12月31日
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
1年至5年內到期	4,856,936	5,262,159
總計	4,856,936	5,262,159

未經審計中期簡明合併財務資料附註

12. 商譽

截至2024年6月30日止六個月，按分部劃分的商譽賬面值變動如下：

	存量房業務 人民幣	新房業務 人民幣	家裝家居 人民幣	總計 人民幣
				(以千計)
於2023年12月31日的結餘	555,208	1,093,794	3,207,805	4,856,807
新增(i)	37,628	-	-	37,628
出售	(10,276)	-	-	(10,276)
減值準備(ii)	(7,121)	(29,276)	-	(36,397)
於2024年6月30日的結餘	575,439	1,064,518	3,207,805	4,847,762

- (i) 截至2024年6月30日止六個月期間，本集團收購一家當地房產代理公司，其主要於廣東省從事存量房業務。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月，若干報告單位的實際表現因當地市況不利而未達到先前預測。因此，本集團對該等報告單位進行定量減值測試，確認商譽減值損失人民幣36.4百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣7.1百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣29.3百萬元。

截至2024年6月30日及2023年12月31日，商譽初始總額分別為人民幣6,506.2百萬元及人民幣6,478.8百萬元，累計減值損失分別為人民幣1,658.4百萬元及人民幣1,622.0百萬元。

13. 借款

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
短期借款	445,530	290,450
總計	445,530	290,450

截至2024年6月30日及2023年12月31日，借款的合約到期日均為一年內。

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團訂立新訂借款安排人民幣606.0百萬元，該借款計劃於一年內償還，且利率介乎1.65%至3.00%。

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團償還短期借款人民幣451.2百萬元。

14. 應付賬款

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
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	6,684,706	6,328,516

未經審計中期簡明合併財務資料附註

14. 應付賬款（續）

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6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	（以千計）	
— 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	6,684,706	6,328,516

15. 預提費用及其他流動負債

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	（以千計）	
與新房業務相關的保證金	1,264,839	1,388,784
與家裝家居相關的保證金	1,239,159	961,966
與房屋租賃服務相關的保證金	1,163,885	832,877
與特許經營服務相關的保證金	1,038,819	1,014,348
其他應付稅項	305,000	335,395
預提運營費用	275,943	291,914
與託管賬戶服務相關的應付款項(i)	121,059	153,670
與僱員行使股份獎勵相關的應付款項	70,297	55,783
遞延擔保收入	23,458	25,671
其他	684,101	635,540
總計	6,186,560	5,695,948

- (i) 託管賬戶服務相關應付款項指代表賣房人向買房入收取且應向賣房入支付的按金、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入。

16. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	388,939	278,760
政府補助	481,600	354,149
出售物業、設備以及無形資產的收益(虧損)淨額	202	(532)
其他	30,869	94,906
總計	901,610	727,283

17. 利息收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
利息收入	680,861	615,713
利息費用	(7,136)	(9,845)
銀行費用	(6,734)	(4,211)
其他	(738)	569
總計	666,253	602,226

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

18. 稅項 (續)

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
	(以千計)	
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務收益	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。

19. 股份支付薪酬

就本集團授出的以股份為基礎的獎勵確認的薪酬費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣 (以千計)	2023年 人民幣
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
總計	1,524,431	1,582,982
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	304,823	405,382
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	536,049	368,751
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	683,559	808,849
總計	1,524,431	1,582,982

並無就股份支付薪酬費用於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認所得稅收益，及於截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團並無將股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬

2018年購股權計劃

於2018年8月20日，本集團採納「首次公開發售前購股權計劃」(「2018年購股權計劃」)，此計劃為權益結算的股份支付薪酬計劃，旨在向為本集團做出貢獻或將做出貢獻的本集團僱員、董事及顧問提供獎勵及回報。於2018年12月28日，根據2018年購股權計劃可能發行的股份最高數目應為350,225,435股本集團A類普通股。根據2018年購股權計劃授出的購股權的合約期限自規定的歸屬開始日期起為期10年，一般計劃於1至5年的連續服務期間歸屬。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

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集團首次公開發售發生後可行使。

截至2024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集團購股權活動：

	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 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12月31日 尚未行使	40,349,583	0.00002	6.39
已行使	(8,764,122)	0.00002	
已沒收或註銷	(236,862)	0.00002	
截至 2024年6月30日 尚未行使	31,348,599	0.00002	5.98

截至2024年及2023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304.8百萬元及人民幣405.4百萬元。

截至2024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395.9百萬元預期將於1.1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，本集團採納2020年全球股份激勵計劃(「2020年股份激勵計劃」)，據此，根據2020年股份激勵計劃下所有獎勵(「獎勵池」)本集團初始可供發行股份的最高數目將為80,000,000股，加本集團於本計劃10年期內(自2021年1月1日開始的財政年度起計)各財政年度首日的年度增加額，金額等於以下的較小值：(i)緊接上一財政年度最後一日已發行及流通在外股份總數的1.0%，及(ii)董事會可能釐定的該股份數目。若發生任何股份分紅、細分、重新分類、資本重組、拆分、反向拆分、合併、綜合或類似交易，則獎勵池的規模應予以公平調整。

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

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2024年6月30日止六個月，本集團僱員已獲授8,155,782個受限制股份單位，該等受限制股份單位一般計劃於1至5年的連續服務期內歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃本集團受限制股份單位的活動：

	未行使受限制 股份單位數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
截至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
截至2023年12月31日尚未行使	79,962,072	6.07
已授出	8,155,782	5.00
已歸屬	(21,943,941)	5.88
已沒收或註銷	(831,960)	5.94
截至2024年6月30日尚未行使	65,341,953	6.00

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2024年及2023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536.0百萬元及人民幣368.8百萬元。

截至2024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2,015.0百萬元預期將於2.4年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2024年及2023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865.4百萬元及人民幣205.6百萬元。

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬

2022年股份激勵計劃

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

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

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

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)

2022年股份激勵計劃(續)

於2023年5月，薪酬委員會批准取消對彭永東先生所持16,416,972股A類普通股及單一剛先生所持12,312,729股A類普通股的轉讓及分配股息權的限制。薪酬委員會於2023年9月與彭永東先生及單一剛先生討論後，議決廢除之前的解除受限制股份的限制的決議案。因此，彭永東先生所持16,416,972股A類普通股及單一剛先生所持12,312,729股A類普通股的轉讓及分配股息權受到限制。

於2024年5月，授予彭永東先生及單一剛先生的16,416,971股及12,312,729股受限制股份的轉讓及分配股息權的限制將根據2022年全球股份激勵計劃取消。然而，彭永東先生及單一剛先生自願將該等受限制股份的轉讓及分配股息權限制延長至規定的歸屬開始日期的第三週年。

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

聖都家裝收購事項

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註

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(續)

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

	流通在外受限制 股份數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
截至2022年12月31日流通在外	170,008,293	4.38
已歸屬	(42,022,105)	4.38
截至2023年6月30日流通在外	127,986,188	4.38
截至2023年12月31日流通在外	156,715,889	4.39
已歸屬	(13,297,108)	4.29
截至2024年6月30日流通在外	143,418,781	4.40

截至2024年及2023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683.6百萬元及人民幣808.8百萬元。

截至2024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1,448.6百萬元預期將於2.5年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2024年及2023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365.1百萬元及人民幣1,197.0百萬元。

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(「股東週年大會」)上自股東取得一般授權。

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

截至2024年6月30日止六個月，本公司自公開市場回購80,986,680股A類普通股，總購買價為人民幣2,701.2百萬元(380.0百萬美元)。所回購股份於註銷前計入庫存股賬戶。截至2024年6月30日止六個月，本公司註銷95,751,456股A類普通股。截至2024年6月30日止六個月，在股份註銷的同時，合共3,853,868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2,687,711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1,166,157股B類普通股。

21. 公允價值計量

下表載列截至2024年6月30日及2023年12月31日，按公允價值層級劃分的以經常性公允價值計量的金融工具的分類：

	報告日期使用的公允價值計量		
	相同資產 在活躍市場上 的報價 (第1層級) 人民幣	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2層級) 人民幣	重大其他 不可觀察 輸入數據 (第3層級) 人民幣
	2024年 6月30日 人民幣		
	(以千計)		
資產			
披露公允價值			
短期投資			
短期定期存款	18,789,272	-	18,789,272
持有至到期債務投資	3,671,527	-	3,671,527
長期投資			
長期定期存款	16,173,709	-	16,173,709
經常性計量公允價值			
短期投資			
理財產品	19,237,008	-	18,209,613
可供出售債務投資	461,412	-	461,412
長期投資			
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之 權益投資(i)	60,686	-	-
按公允價值入賬的投資			
上市股本證券	45,010	45,010	-
非上市股本證券	61,477	-	61,477
理財產品	557,600	-	520,100
公允價值選擇權下的應收貸款	983	-	983
可供出售債務投資	4,856,936	-	4,856,936
總計	63,915,620	45,010	62,682,569
			1,127,355

未經審計中期簡明合併財務資料附註

21. 公允價值計量(續)

	2023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				
短期定期存款	7,690,166	-	7,690,166	-
持有至到期債務投資	144,133	-	144,133	-
長期投資				
長期定期存款	15,352,785	-	15,352,785	-
持有至到期債務投資	1,701,240	-	1,701,240	-
經常性計量公允價值				
短期投資				
理財產品	26,415,902	-	24,000,694	2,415,208
長期投資				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之				
權益投資(i)	86,240	-	-	-
按公允價值入賬的投資				
上市股本證券	32,745	32,745	-	-
非上市股本證券	76,592	-	-	76,592
理財產品	549,700	-	512,200	37,500
公允價值選擇權下的應收貸款	1,075	-	-	1,075
可供出售債務投資	5,262,159	-	5,262,159	-
總計	57,312,737	32,745	54,663,377	2,530,375

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

21. 公允價值計量 (續)

分類為公允價值層級下第3層級的資產對賬如下：

短期理財：

	截至6月30日 止六個月 2024年 人民幣 (以千計)
截至2023年12月31日的短期投資的公允價值	2,415,208
公允價值變動(i)	40,354
匯兌調整	10,536
出售	(1,438,703)
截至2024年6月30日的短期投資的公允價值	1,027,395

(i) 於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認為「投資公允價值變動淨額」。

非上市股本證券：

	截至6月30日 止六個月 2024年 人民幣 (以千計)
截至2023年12月31日的非上市股本證券的公允價值	76,592
作出投資	100
公允價值變動(i)	(10,179)
出售	(5,036)
截至2024年6月30日的非上市股本證券的公允價值	61,477

(i) 於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認為「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)

長期理財產品：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2023年12月31日的長期理財產品的公允價值	37,500
公允價值變動(i)	-
截至2024年6月30日的長期理財產品的公允價值	37,500

(i) 於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認為「投資公允價值變動淨額」。

公允價值選擇權下的應收貸款：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2023年12月31日的長期理財產品的公允價值	1,075
公允價值變動(i)	(92)
截至2024年6月30日的長期理財產品的公允價值	983

(i) 於未經審計中期簡明合併綜合收益財務資料確認為「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

公允價值不易釐定的投資

僅當已確認減值支出時，本集團非經常性按公允價值計量權益法投資。

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

截至2024年6月30日及2023年12月31日，若干投資乃通過考慮包括但不限於投資對象公司的發展階段、業務計劃、財務狀況、資金充足性及經營表現等因素來進行減值評估。該等投資乃使用不可觀察輸入數據(第3層級)計量且自彼等各自的賬面值撇減至公允價值，減值支出於截至該日止年度產生並於合併綜合收益表中確認。

非金融資產

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

當任何事件或情況出現變化而表明有關資產的賬面值可能不可收回時，本集團將對長期資產及若干可識別無形資產(商譽除外)進行減值。釐定可收回性乃基於對來自資產使用及其最終處置之未折現未來現金流量的估計作出。該等資產的減值損失根據使用現金流折現法的減值測試予以確認。截至2024年及2023年6月30日止六個月，根據管理層的評估，概無就無形資產及長期資產(商譽除外)確認減值。

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2024年及2023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36.4百萬元及人民幣32.8百萬元。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。

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。

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。

22. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 房屋租賃服務：房屋租賃業務提供關於分散式及集中式的租賃住房管理運營服務，和包括流量商業化業務、線上租賃管家服務等在內的租賃相關服務。
- (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營銷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

22. 分部資料(續)

(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
	(以千計)	
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	39,747,744	39,762,001
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	(26,853,026)	(25,798,279)
貢獻／(虧絀)：		
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	12,894,718	13,963,722

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

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

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
<u>分子：</u>		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益	2,323,835	4,055,577
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	2,323,835	4,055,577

	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)	
<u>分母：</u>		
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
<u>普通股股東應佔每股淨收益：</u>		
— 基本	0.68	1.14
— 稀釋	0.66	1.11

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2024年及2023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
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
騰訊	本集團的主要擁有人
索菲亞聖都家居(浙江)有限責任公司 (「索菲亞聖都」)	本集團的一家聯屬公司

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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
來自關聯方的收入		
向經紀公司提供的委託支持服務	247,518	338,101
向IFM提供的平台服務	45,947	50,660
向自如提供的線上營銷服務	31,394	35,099
向自如提供的經紀服務	13,676	21,237
向經紀公司提供的平台及加盟服務	14,866	11,462
向願景明德提供的經紀服務	1,639	4,050
其他	3,637	2,182
總計	358,677	462,791

委託支持服務指向經紀公司提供的交易促成服務。

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

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

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註

24. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
自關聯方採購服務及貨品		
經紀公司的轉介服務	279,753	472,652
騰訊的線上營銷及技術服務	82,151	52,416
自索菲亞聖都採購家居	67,328	13,951
自如的服務	2,809	5,687
願景明德的租賃及房屋管理服務	5,140	4,656
IFM的轉介服務	2,296	3,005
其他	3,894	752
總計	443,371	553,119

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

線上營銷及技術服務主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

自如的服務包括自如提供的轉介、清潔、維護、銷售及營銷服務。

租賃及房屋管理服務主要包括願景明德的辦公室租賃，按公平市價收取。

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	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
其他收入		
向IFM提供的貸款的利息收入	2,187	2,533
向其他人士提供的貸款的利息收入	804	1,002
總計	2,991	3,535

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
與關聯方的租約的經營租賃成本		
與願景明德的租約的經營租賃成本	6,050	6,017
與自如的租約的經營租賃成本	-	72
與經紀公司的租約的經營租賃成本	21	14
總計	6,071	6,103

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
關聯方的經營租賃收入		
索菲亞聖都的經營租賃收入	1,566	1,428
總計	1,566	1,428

未經審計中期簡明合併財務資料附註

24. 關聯方交易（續）

(ii) 截至2024年6月30日及2023年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至6月30日 2024年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2023年 人民幣
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	345,789	350,047
IFM	4,228	3,128
願景明德	13,658	7,668
騰訊	6,461	2,542
經紀公司	23,880	20,713
其他	22,743	35,172
總計	416,759	419,270
應付關聯方款項		
騰訊	47,360	35,002
自如	36,252	35,282
IFM	34,335	31,299
願景明德	10,317	17,819
經紀公司	267,192	302,246
其他	3,017	8,702
總計	398,473	430,350

截至2024年6月30日及2023年12月31日，所有應收關聯方款項及預付關聯方款項以及應付關聯方款項均為貿易性質。

24. 關聯方交易(續)

(ii) 截至2024年6月30日及2023年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：(續)

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	15,740	15,000
向其他人士提供短期貸款(a)	12,030	13,030
向IFM提供長期貸款	19,300	27,000
總計	47,070	55,030

(a) 貸款結餘包括本集團向本集團對其有重大影響力的實體提供的貸款，扣除信用損失準備。

截至2024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中期簡明合併現金流量財務資料內的投資活動呈列。

	截至6月30日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
願景明德的門店租賃	65,208	69,391
經紀公司的行政辦公室租賃	28	48
經營租賃資產總額	65,236	69,439
願景明德的經營租賃負債，流動	4,626	4,509
經紀公司的經營租賃負債，流動	28	41
願景明德的經營租賃負債，非流動	68,597	70,940
經紀公司的經營租賃負債，非流動	-	7
經營租賃負債總額	73,251	75,497

未經審計中期簡明合併財務資料附註

24. 關聯方交易（續）

- (iii) 於2022年9月5日，本公司全資附屬公司貝殼找房（北京）科技有限公司與我們其中一名主要股東（即捐贈人）訂立一份捐贈協議（即捐贈協議）。根據捐贈協議，捐贈人同意於三年內免費捐贈人民幣30百萬元為本集團運營的花橋學堂設立獎學金（即花橋獎學金）。本集團同意僅按捐贈人的指示，代表其管理花橋獎學金。花橋獎學金僅用於資助花橋學堂優秀學生，彼等將用花橋獎學金支付應付花橋學堂的學費。花橋獎學金應獨立管理入賬，除非捐贈人指示，其不得用於任何其他用途，捐贈人負責監督捐贈資金的使用。截至2024年6月30日，捐贈人已向本集團指定銀行賬戶支付捐贈款累計人民幣20百萬元，有關款項已獲頒發。

25. 承諾及或有事項

	截至6月30日 2024年 人民幣 (以千計)
經營租賃承諾(i)	734,456
資本承諾(ii)	301,671
投資承諾(iii)	81,655
購買服務	1,818
總計	1,119,600

	金額 人民幣 (以千計)
2024年餘下時間	191,755
2025年	248,771
2026年	257,415
2027年	176,338
2028年	92,961
此後	152,360
總計	1,119,600

- (i) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。
- (ii) 資本承諾主要涉及花橋學堂項目及聖都家裝總部的設計及建造。
- (iii) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務。

25. 承諾及或有事項 (續)

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

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。本公司於截至2023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中期簡明合併財務資料發出之日起的期後事項進行評估並認為，除下文所述事項外，概無發生任何期後事項，致使須在未經審計中期簡明合併財務資料內確認或披露。

於2024年7月1日至2024年9月13日期間，本公司在紐交所回購完成了總計12,079,721股美國存託股份（代表36,239,163股A類普通股），總對價約為172.6百萬美元。於2024年7月1日至2024年9月13日期間，合共3,100,452股美國存託股份（代表9,301,356股A類普通股）已被註銷。在股份註銷的同時，合共373,113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260,211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112,902股B類普通股。

於2024年8月12日，本公司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。

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表數據

	截至2024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)								
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

28. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬 (續)

未經審計中期簡明合併綜合收益表數據 (續)

	截至2023年6月30日止六個月						
	國際財務報告準則調整					與首次公開	
根據美國 公認會計準則 申報的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
(以千計)							
收入							
房屋租賃服務	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	5,450,773	-	(1,021)	77,422	(290,545)	-	5,242,423
所得稅費用	(1,401,522)	-	-	(211)	-	-	(1,401,733)
淨利潤	4,049,251	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	3,840,690
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	4,055,577	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	3,847,016
歸屬於貝殼控股有限公司普通股							
股東的淨利潤	4,055,577	-	(1,021)	77,211	(290,545)	-	3,847,016

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會計準則對賬 (續)

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							
	國際財務報告準則調整							
	根據美國	信用損失			與首次公開		按公允價值	根據國際
	公認會計準則	優先股	準備	租賃會計	股份支付薪酬	發售相關的	計量的投資	財務報告準則
申報的金額	(附註(i))	(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))	(附註(vi))	申報的金額	
人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	(以千計)							
短期貸款(扣除信用損失準備)	1,460,169	-	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

28. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

未經審計中期簡明合併資產負債表數據(續)

	截至2023年12月31日							根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	國際財務報告準則調整						與首次公開 發售相關的 按公允價值 計量的投資 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	發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣		
	(以千計)							
短期貸款(扣除信用損失準備)	1,347,759	-	2	-	-	-	1,347,761	
租賃應收款項	-	-	-	2,775,570	-	-	2,775,570	
使用權資產	17,617,915	-	-	(2,928,681)	-	-	14,689,234	
長期投資淨額	23,570,988	-	-	-	-	21,103	23,592,091	
其他非流動資產	1,473,041	-	(6,402)	28,073	-	-	1,494,712	
資產總額	120,331,931	-	(6,400)	(125,038)	-	-	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	
累計虧蝕	(5,672,916)	(30,053,045)	19,208	(42,866)	(1,353,231)	(45,338)	(37,127,085)	
股東權益總額	72,201,105	-	19,208	(42,866)	-	-	72,198,550	

28. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計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擔保（「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。

28. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

未經審計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。

28. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計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) 業績及股息

本集團截至2024年6月30日止六個月之業績及本集團截至2024年6月30日之事務狀況載列於第19至123頁之未經審計中期簡明合併資產負債表、未經審計中期簡明合併綜合收益表、未經審計中期簡明合併股東權益變動表、未經審計中期簡明合併現金流量表及隨附附註。

於報告期內，董事會並無建議宣派任何中期股息。

(2) 購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司已於2022年8月建立一項股份回購計劃，並於2023年8月擴大及延長該計劃，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2024年8月12日，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。

一般資料

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月和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，本公司不同投票權受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比將彼等的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3,248,679股B類普通股已按一換一比轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其(作為設立人)設立的一家全權信託轉換的2,265,648股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其(作為設立人)設立的一家全權信託轉換的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，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股(具有上市規則所賦予的涵義))。

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

截至2024年6月30日，記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的董事及本公司最高行政人員（彭永東先生及單一剛先生除外，彼等於本公司股份和相關股份中的權益已於下文「一般資料 – (4) 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」披露）於本公司及其任何相聯法團的股份和相關股份中擁有的權益及／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
				已發行股份的 概約持股 百分比 ⁽⁶⁾ (%)	股本總額的 概約持股 百分比 ⁽⁷⁾ (%)
徐萬剛 ⁽¹⁾	實益擁有人	A類普通股	7,177,120	0.20%	0.20%
	全權信託設立人		13,245,796	0.38%	0.36%
	受控制法團持有的權益		5,575,188	0.16%	0.15%
徐濤 ⁽²⁾	實益擁有人	A類普通股	1,586,965	0.04%	0.04%
	受控制法團持有的權益		750,000	0.02%	0.02%
	全權信託設立人		3,463,035	0.10%	0.09%
陳小紅 ⁽³⁾	受控制法團持有的權益	A類普通股	14,844,735	0.42%	0.40%
	實益擁有人		115,668	0.00%	0.00%
朱寒松 ⁽⁴⁾	實益擁有人	A類普通股	37,278	0.00%	0.00%
武軍 ⁽⁵⁾	實益擁有人	A類普通股	37,155	0.00%	0.00%

一般資料

附註：

- (1) 7,177,120股A類普通股由徐萬剛先生實益擁有。興南有限公司持有13,245,796股A類普通股。興南有限公司由Clear River Limited全資擁有。Clear River Limited的100%股權由Maples Trustee Services (Cayman) Limited作為徐萬剛先生(作為設立人)設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興南有限公司直接持有的13,245,796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5,575,188股A類普通股。
- (2) 1,586,965股A類普通股由徐濤先生實益擁有。徐濤先生全資擁有的Great Polaris Holdings Limited持有750,000股A類普通股。3,463,035股A類普通股由Ideal Elect Limited持有，而Ideal Elect Limited的全部已發行股本由徐濤先生(作為設立人)設立的全權信託持有。因此，根據證券及期貨條例，徐濤先生被視為於Ideal Elect Limited直接持有的3,463,035股A類普通股中擁有權益。
- (3) H Capital通過H Capital V, L.P.持有5,844,735股A類普通股及3,000,000股美國存託股份(代表9,000,000股A類普通股)。陳小紅女士為H Capital的創始兼管理合夥人。陳小紅女士實益擁有的115,668股A類普通股包括3,655股美國存託股份(代表10,965股A類普通股)的購股權、10,325股美國存託股份(代表30,975股A類普通股)的受限制股份單位及彼直接持有的24,576股美國存託股份(代表73,728股A類普通股)。
- (4) 朱寒松先生實益擁有的37,278股A類普通股包括4,425股美國存託股份(代表13,275股A類普通股)的受限制股份單位及彼直接持有的8,001股美國存託股份(代表24,003股A類普通股)。
- (5) 武軍先生實益擁有的37,155股A類普通股包括7,327股美國存託股份(代表21,981股A類普通股)的受限制股份單位及彼直接持有的5,058股美國存託股份(代表15,174股A類普通股)。
- (6) 基於截至2024年6月30日已發行的3,529,562,630股A類普通股總數(包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的124,564,926股A類普通股)計算。
- (7) 基於截至2024年6月30日已發行的3,529,562,630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124,564,926股A類普通股)及147,500,681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	2.45%
		受控制法團持有的權益	8.82%
	徐萬剛	實益擁有人	1.14%
天津小屋	單一剛	實益擁有人	5.62%
宜居泰和	單一剛	實益擁有人	0.70%
		受控制法團持有的權益	1.26%
	徐萬剛	實益擁有人	0.34%
北京貝嘉	彭永東	實益擁有人	25.00%
	徐濤	實益擁有人	25.00%
北京貝好	徐萬剛	實益擁有人	4.17%
如你之視	彭永東	實益擁有人	50.00%

除上文及下文「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」分節所披露者外，截至2024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2024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／名稱	所持或擁有權益		好倉／淡倉	於相關類別
	的股份數目	權益性質		已發行股份的 概約持股百分比 ⁽⁶⁾ (%)
A類普通股				
Cantrust ⁽¹⁾	849,601,280	受託人	好倉	24.07%
Grain Bud ⁽¹⁾	849,601,280	受控制法團持有的權益	好倉	24.07%
Propitious Global ⁽¹⁾	849,601,280	實益擁有人	好倉	24.07%
左夫人 ⁽¹⁾	849,601,280	其他	好倉	24.07%
百會合夥 ⁽¹⁾	849,601,280	受控制法團持有的權益	好倉	24.07%
Ample Platinum Holdings Limited ⁽¹⁾	849,601,280	受控制法團持有的權益	好倉	24.07%
彭永東 ⁽²⁾	79,072,649	全權信託設立人	好倉	2.24%
	849,601,280	受控制法團持有的權益	好倉	24.07%
單一剛 ⁽³⁾	57,013,159	全權信託設立人	好倉	1.62%
	849,601,280	受控制法團持有的權益	好倉	24.07%
騰訊控股有限公司 ⁽⁴⁾	410,842,111	受控制法團持有的權益	好倉	11.64%
Tencent Mobility Limited ⁽⁴⁾	245,499,801	實益擁有人	好倉	6.96%
摩根大通集團 ⁽⁵⁾	39,746,030	受控制法團持有的權益	好倉	1.13%
	38,971,897		淡倉	1.10%
	28,315,215	投資經理人	好倉	0.80%
	53,550		淡倉	0.00%
	7,778,661	持有股份的保證權益的人士	好倉	0.22%
	291	受託人	好倉	0.00%
	139,222,224	核准借出代理人	好倉	3.94%

一般資料

股東姓名／名稱	所持或擁有權益		好倉／淡倉	於相關類別
	的股份數目	權益性質		已發行股份的
				概約持股百分比 ⁽⁶⁾
				(%)
B類普通股				
彭永東 ⁽⁶⁾	102,867,876	全權信託設立人	好倉	69.74%
方舟信託(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	102,867,876	受控制法團持有的權益	好倉	69.74%
Data Bliss Limited ⁽⁶⁾	102,867,876	受控制法團持有的權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited ⁽⁶⁾	102,867,876	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 ⁽⁷⁾	44,632,805	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託(香港)有限公司 ⁽⁷⁾	44,632,805	受控制法團持有的權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽⁷⁾	44,632,805	受控制法團持有的權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited ⁽⁷⁾	44,632,805	實益擁有人	好倉	30.26%

附註：

- (1) Z&Z Trust的受託人Cantrust以受託人身份持有Grain Bud的全部已發行股本，而Grain Bud擁有Propitious Global的全部已發行股本，Propitious Global直接持有849,601,280股A類普通股。Z&Z Trust為全權信託，其受益人為左先生的直系親屬。左夫人控制Z&Z Trust實益持有的A類普通股的處置權。根據授權委託書安排，百會合夥受委託就Propitious Global持有的股份行使投票權。百會合夥的普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited。
- (2) 79,072,649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) 57,013,159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) 騰訊控股有限公司通過其多個附屬公司或其控制的實體於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) 摩根大通集團於215,062,421股A類普通股中擁有好倉、於39,025,447股A類普通股中擁有淡倉及於139,222,224股A類普通股中擁有可供借出的股份。

- (6) 102,867,876股B類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited直接持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (7) 44,632,805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。
- (8) 分別基於截至2024年6月30日已發行的3,529,562,630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124,564,926股A類普通股)及147,500,681股B類普通股總數計算。

截至2024年6月30日，The Bank of New York Mellon Corporation作為本公司存託銀行於美國存託股份所代表的1,937,914,125股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的1,935,101,211股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的1,529,373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2024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標準守則)作為其證券交易守則，以規管董事及本公司相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

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

(6) 遵守企業管治守則

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

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

一般資料

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，於報告期內及直至最後實際可行日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

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

(7) 董事委員會

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

審計委員會

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

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

審計委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審計中期業績及中期報告。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。

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

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

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

一般資料

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

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

企業管治委員會

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

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

企業管治委員會職權範圍（章程）不遜於上市規則第8A.30條及企業管治守則所載條款。企業管治委員會的主要職責為確保本公司的營運及管理符合全體股東的利益，制定一套適用於本公司的企業管治原則並向董事會提出建議，監督環境、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2023年企業管治報告、2023年ESG報告及本公司向證交會遞交的截至2023年12月31日止年度之20-F表格年報所載「董事會常規」及「網絡安全」一節的披露資料；

- (iii) 制定、審閱並監察本公司有關企業管治的政策及常規以及適用於員工及董事的行為守則及合規手冊；
- (iv) 審閱並評估ESG相關政策；
- (v) 審查並監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (vi) 審查本公司在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的情況；
- (vii) 力求確保本公司與其股東之間的溝通屬高效且令人滿意；
- (viii) 向董事會確認，其認為本公司於截至2023年12月31日止年度內已採納足夠的企業管治措施以管理本集團與不同投票權受益人之間的潛在利益衝突及與不同投票權架構有關的潛在風險，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2023年12月31日止年度內，不同投票權受益人一直為董事會成員；(b)於整個截至2023年12月31日止年度內，並無發生上市規則第8A.17條所述事項；及(c)截至2023年12月31日止年度，不同投票權受益人已遵守上市規則第8A.14、8A.15、8A.18及8A.24條；
- (x) 建議董事會繼續委聘本公司當前合規顧問；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、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。

一般資料

(8) 審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至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(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⁾	79,332,860	102,607,665	4.96%	22.14%
單一剛 ⁽⁴⁾	57,126,061	44,519,903	2.77%	10.06%
總計	136,458,921	147,127,568	7.73%	32.21%

附註：

- (1) 基於截至最後實際可行日期已發行的3,520,634,387股A類普通股及147,127,568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) 102,607,665股B類普通股及79,332,860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) 44,519,903股B類普通股及57,126,061股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。

B類普通股可按1:1的比例轉換為A類普通股。假設所有餘下147,127,568股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加147,127,568股，約佔截至最後實際可行日期已發行A類普通股總數的4.2%。

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股份總數的9.55%。倘根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權將導致超過計劃上限，則不得授出購股權。於上市日期後，並無或不會根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

餘下年期

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

根據2018年購股權計劃授出的購股權的詳情

截至2024年6月30日，根據2018年購股權計劃已授出但尚未行使的在外流通購股權所涉及的A類普通股總數為25,247,001股，約佔本公司截至2024年6月30日已發行股份總數的0.69%。

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2024年			截至2024年			每股A類 普通股 行使價
	1月1日 相關A類 普通股數目	於報告期內 已授出 購股權數目	於報告期內 已行使 購股權數目	於報告期內 已失效 購股權數目	於報告期內 已註銷 購股權數目	6月30日 相關A類 普通股數目	
董事							
陳小紅	10,965 ⁽¹⁾	-	-	-	-	10,965 ⁽¹⁾	0.00002美元
僱員及其他承授人⁽⁵⁾	32,497,275⁽²⁾	-	7,024,377⁽³⁾	236,862	-	25,236,036⁽⁴⁾	0.00002美元
總計	32,508,240	-	7,024,377	236,862	-	25,247,001	0.00002美元

附註：

- (1) 授出日期為2021年7月23日。有關購股權於授出時歸屬。
- (2) 授出日期介乎2018年7月10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14.65美元。
- (4) 授出日期介乎2018年7月31日至2022年4月2日。歸屬期介乎一年至九年。
- (5) 其他承授人為前僱員。
- (6) 已授出購股權的行使期自相關購股權獲歸屬日期起至屆滿日期止，惟須遵守2018年購股權計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。

於報告期開始及結束時，並無根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

一般資料

2020年股份激勵計劃

目的

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

參與者

2020年股份激勵計劃項下的參與者包括作為本集團任何成員公司的董事、僱員及顧問，已由董事會或薪酬委員會批准根據2020年股份激勵計劃獲授購股權、受限制股份、受限制股份單位或其他類型的獎勵（「**2020年股份激勵計劃項下的獎勵**」）的人士。

2020年股份激勵計劃下之最高可用股份數目

根據2020年股份激勵計劃，根據所有2020年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高A類普通股總數應為253,246,913股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的6.90%。截至2024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2024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65,341,953股，約佔本公司截至2024年6月30日已發行股份總數的1.78%。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2024年					截至2024年	
	1月1日未歸屬	於報告期內	於報告期內	於報告期內	於報告期內	6月30日	每股A類 普通股購買價
	受限制股份 單位數目	已授出受限制 股份單位數目	已歸屬受限制 股份單位數目	已失效受限制 股份單位數目	已註銷受限制 股份單位數目	未歸屬受限制 股份單位數目	
董事							
陳小紅	30,975 ⁽¹⁾	-	-	-	-	30,975 ⁽¹⁾	無
朱寒松	13,275 ⁽²⁾	-	-	-	-	13,275 ⁽²⁾	無
武軍	14,232 ⁽³⁾	15,174 ⁽³⁾⁽⁹⁾	14,232 ⁽³⁾	-	-	15,174 ⁽³⁾	無
僱員及其他承授人 ⁽⁷⁾	79,903,590 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	8,140,608 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁹⁾	21,929,709 ⁽⁶⁾	831,960	-	65,282,529 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	無
總計	79,962,072	8,155,782	21,943,941	831,960	-	65,341,953	無

附註：

- (1) 就陳小紅女士而言，30,975個受限制股份單位於2023年9月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (2) 就朱寒松先生而言，13,275個受限制股份單位於2023年9月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (3) 就武軍先生而言，14,232個受限制股份單位於2023年9月26日授出且已於2024年3月26日歸屬。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13.95美元。15,174個受限制股份單位於2024年3月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為13.95美元。
- (4) 截至2024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2023年10月1日。截至2024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2024年4月1日。
- (5) 授出日期介乎2024年1月1日至2024年4月1日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價介乎13.73美元至16.21美元。
- (6) 2020年股份激勵計劃的歸屬時間表包括：(i)所有獎勵將於授出日期後的指定時間獲歸屬；(ii)所有獎勵將於若干年度內獲歸屬，且授出日期後各年度及／或期間按特定比例獲歸屬；或(iii)所有獎勵將於授出時獲歸屬。
- (7) 其他承授人為前僱員。
- (8) 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為15.74美元。
- (9) 於報告期內已授出受限制股份單位並無附有表現目標。

於報告期初，2020年股份激勵計劃項下有205,233,632份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2020年股份激勵計劃項下有197,677,775份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。

一般資料

2022年股份激勵計劃

目的

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

參與者

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

2022年股份激勵計劃之最高可用股份數目

根據所有2022年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高股份總數應為125,692,439股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的3.43%。於上市前，本公司已於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃授出125,692,439股受限制股份（相當於合共125,692,439股相關A類普通股），其已於同日悉數歸屬。

本公司自上市起並無且不會根據2022年股份激勵計劃發行任何額外獎勵。

餘下年期

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

2022年股份激勵計劃項下已授出受限制股份的詳情

於上市前，本公司於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃向彭永東先生（我們的聯合創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官兼控股股東）授出71,824,250股受限制股份，並向單一剛先生（我們的聯合創始人、執行董事兼控股股東）授出53,868,189股受限制股份（統稱為「**該等受限制股份**」）。該等受限制股份已於2022年5月5日歸屬並須遵守有關轉讓及分配股息權的進一步限制。有關限制分五次（每年一次）解除，每次解除須經薪酬委員會批准。截至2024年6月30日，所有該等受限制股份均受限制。

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

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

有關本公司所有計劃項下於報告期內授出的購股權及獎勵之可發行股份數目（載於本中期報告「(10)股份激勵計劃」分節）除以截至2024年6月30日止六個月相關類別已發行股份的加權平均數目，為0.22%。

於2024年3月4日，本公司發行49,500,000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2023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
武軍先生	武軍先生自2024年4月起擔任軟通動力信息技術(集團)股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市的公司，證券代號為301236)數字能源與智算服務集團總裁。

一般資料

彭永東先生、單一剛先生及武軍先生均於2024年6月14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2024年度的酬金包括人民幣1,800,000元的基本年薪及獎金，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職員及董事被列為於聯邦法院提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為Chin v. KE Holdings Inc. et al., No. 1:21-cv-11196（美國紐約南區地區法院）。該訴訟乃於Muddy Waters Capital LLC於2021年12月16日宣佈其做空本公司後不久提起，因為其研究表明本公司誇大了經紀人和門店的數量、總交易額及收入。上述推定證券集體訴訟原告的指控主要基於報告的指控。原告聲稱，總體上和實質上，本公司的披露屬重大虛假及／或具誤導性，原因為其：(i)誇大了本公司的總交易額；(ii)誇大了本公司的收入；及(iii)誇大了使用本公司平台的門店和經紀人數目。據稱該案件乃代表集體人士而提起，該等人士聲稱因我們的證交會遞交文件及公開披露文件中指稱的失實陳述及遺漏而遭受損失，違反了《1934年美國證券交易法》（「《交易法》」）第10(b)及20(a)條以及據此頒佈的10b-5規則以及《1933年美國證券法》（「《證券法》」）第11條、第12(a)(2)條及第15條。於2024年2月26日，法院部分肯定及部分否定了被告的駁回起訴動議，並允許原告重新提出申訴以解決法院所發現的指控不足之處。原告於2024年3月18日提交其第二次經修訂訴狀，刪除了所有《交易法》索賠。於2024年4月10日，法院頒令第二次經修訂訴狀的駁回起訴動議溝通將於2024年6月完成。2024年5月13日，原告提交了第三次修訂訴狀，刪除了所有《交易法》索賠，並根據《證券法》第11、12(a)(2)和15條就在2020年11月19日的後續發行文件中披露的截至2020年9月30日本公司平台上的門店和經紀人總數提出索賠。2024年6月17日，本公司提交答覆。該案正處於證據開示階段。我們目前無法預測該案件的時間、結果或後果或與該訴訟正式決定有關的任何潛在損失或損害。概不保證我們將能夠勝訴或以有利條款和解該案件。然而，不論結果如何，訴訟或其他法律或行政程序或會導致高額成本及分散管理層資源及注意力。

除本中期報告所披露者外，截至2024年6月30日止六個月內，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並且於報告期間及直至最後實際可行日期，董事亦並不知悉本公司有任何待決或可能面臨的重大訴訟或索償。

(14) 報告期間後的重要事項

除本中期報告所披露者外，自2024年6月30日起及直至最後實際可行日期，概無發生其他對本集團構成影響的重要事項。

(15) 安全港聲明

本中期報告載有根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本中期報告內的業務展望，以及貝殼的戰略和運營計劃，均載有前瞻性陳述。貝殼亦可能在其向證交會和香港聯交所提交的定期報告、其致股東的年度報告、新聞稿等書面材料及其高級管理人員、董事或僱員向第三方作出的口頭陳述中，作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關貝殼控股有限公司的信念、計劃和期望的陳述）均屬前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有的風險和不確定性。多項因素可能導致實際業績與任何前瞻性陳述所載內容出現重大差異，包括但不限於以下各項：貝殼的目標和戰略；貝殼的未來業務發展、財務狀況及經營業績；本公司收入、費用或支出的預期變化；貝殼賦能貝殼平台上服務及促成交易的能力；貝殼所在行業的競爭；與行業有關的政府政策法規；貝殼保護本公司系統和基礎設施免受網絡攻擊的能力；貝殼對本公司平台上經紀品牌、門店及經紀人誠信的依賴；中國和全球整體經濟及商業狀況；以及與上述任何一項相關或有關的假設。有關該等及其他風險的進一步資料，載於貝殼控股有限公司向證交會及香港聯交所提交的文件中。本中期報告所提供的全部資料均截至最後實際可行日期，除根據適用法律外，貝殼控股有限公司不承擔任何更新任何前瞻性陳述的義務。

(16) 批核中期報告

於2024年8月12日經董事會批核及授權發佈本集團截至2024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
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

招商銀行股份有限公司
中國
深圳市
深南大道7088號
招商銀行大廈

股票簡稱

貝殼－W

聯交所股份代號

2423

紐交所代碼

BEKE

公司網站

investors.ke.com

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

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2018年購股權計劃」	指	於2018年8月獲股東採納的首次公開發售前購股權計劃，其允許以可購買A類普通股的購股權形式授出獎勵
「2020年股份激勵計劃」	指	於2020年7月獲股東採納並於2022年4月修訂的2020年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或薪酬委員會批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「2022年股份激勵計劃」	指	董事會採納的2022年全球股份激勵計劃，其允許由董事會或董事會授權的任何委員會批准以購股權、受限制股份及受限制股份單位或其他類型獎勵的形式授出獎勵
「美國存託股份」	指	美國存託股份，每一股美國存託股份代表三股A類普通股
「細則」或「組織章程細則」	指	我們的組織章程細則（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「相聯法團」	指	具有證券及期貨條例第XV部賦予該詞的涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「百會合夥」	指	Baihui Partners L.P.，一家於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，當根據授權委託書安排行使股份的投票權時，該合夥企業自其普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited接受指令（截至最後實際可行日期，彭永東及單一剛各自控制Ample Platinum Holdings Limited 50%股權）
「北京貝好」	指	北京貝好商務諮詢有限公司，一家於2018年8月21日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體

「北京貝嘉」	指	北京貝嘉商務諮詢有限公司，一家於 2018年8月24日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「北京鏈家」	指	北京鏈家房地產經紀有限公司，一家於 2001年9月30日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「貝殼」、「本集團」或「我們」	指	本公司以及其不時的附屬公司及合併聯屬實體，或(如文義所指)就本公司成為其目前附屬公司的控股公司以前期間而言，則指該等附屬公司，猶如該等公司於相關時間已為本公司附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「Cantrust」	指	Cantrust (Far East) Limited ，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，左先生委任的專業受託人，以擔任 Z&Z Trust 的受託人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本中期報告而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區
「A類普通股」	指	本公司股本中每股面值 0.00002 美元的 A類 普通股， A類 普通股持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股一票的投票權
「B類普通股」	指	本公司股本中每股面值 0.00002 美元的 B類 普通股，享有本公司不同投票權，使 B類 普通股持有人可就須於本公司股東大會上投票表決的所有事宜享有每股十票的投票權，惟須遵守香港上市規則第 8A.24 條保留事項應按每股一票投票表決的規定
「公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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

釋義

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「合併聯屬實體」	指	我們通過合約安排控制的實體，其財務業績於我們的合併財務報表合併，猶如其為我們的附屬公司
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭永東及單一剛（作為本公司的一組控股股東）
「企業管治委員會」	指	董事會企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「Grain Bud」	指	Grain Bud Holding Limited，一家於2020年7月10日於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Z&Z Trust全資擁有，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最後實際可行日期」	指	2024年9月12日，即確定本中期報告所載內容的最後實際可行日期
「鏈家」	指	本公司自2001年直接運營的一個房產經紀品牌，為貝殼平台的一個組成部分
「上市」	指	A類普通股在香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	2022年5月11日，即A類普通股於香港聯交所上市的日期
「上市規則」或 「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「主板」	指	由香港聯交所運營的股票市場（不包括期權市場），獨立於香港聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	我們的組織章程大綱（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「授權委託書安排」	指	Propitious Global於2021年7月28日簽署並交付的不可撤銷的授權委託書（於2021年11月8日經補充），據此，Propitious Global不可撤銷地授權百會合夥行使Propitious Global所持股份所代表的投票權
「Propitious Global」	指	Propitious Global Holdings Limited，一家於2017年11月20日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由左夫人最終控制，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「報告期」	指	截至2024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)委任或辭退本公司審計師，及(v)本公司自願清盤

釋義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位
「如你之視」	指	如你之視(北京)科技有限公司，一家於2022年3月2日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中A類普通股及B類普通股(視乎文義所指)
「股東」	指	股份持有人及美國存託股份持有人(視乎文義所指)
「股份激勵計劃」	指	2018年購股權計劃、2020年股份激勵計劃及2022年股份激勵計劃
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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、北京貝嘉及北京貝好、如你之視及如你可視(北京)科技有限公司
「不同投票權」	指	不同投票權，具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「不同投票權受益人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指截至最後實際可行日期B類普通股持有人彭永東先生及單一剛先生
「不同投票權架構」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「宜居泰和」	指	北京宜居泰和科技有限公司，一家於2010年7月23日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「Z&Z Trust」	指	左暉先生於2020年7月13日設立的全權信託，截至最後實際可行日期為本公司控股股東，其受益人為左暉先生的直系親屬
「%」	指	百分比

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