

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

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

截至2025年6月30日止六個月之中期業績公告

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2025年6月30日止六個月（「報告期間」）未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告準則的美國公認會計準則（「公認會計準則」）編製。

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

截至2025年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，**總交易額¹**為人民幣17,224億元，較2024年同期的人民幣14,689億元增加17.3%。截至2025年6月30日止六個月，**存量房交易的總交易額**為人民幣11,638億元，較2024年同期的人民幣10,238億元增加13.7%。截至2025年6月30日止六個月，**新房交易的總交易額**為人民幣4,876億元，較2024年同期的人民幣3,871億元增加26.0%。
- 截至2025年6月30日止六個月，**淨收入**為人民幣493億元，較2024年同期的人民幣397億元增加24.1%。

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

- 截至2025年6月30日止六個月，**淨利潤**為人民幣2,162百萬元，而2024年同期為人民幣2,333百萬元。截至2025年6月30日止六個月，**經調整淨利潤**²為人民幣3,214百萬元，而2024年同期為人民幣4,086百萬元。
- 截至2025年6月30日**門店數量**為60,546家，較截至2024年6月30日的45,948家增加31.8%。截至2025年6月30日**活躍門店數量**³為58,664家，較截至2024年6月30日的44,423家增加32.1%。
- 截至2025年6月30日**經紀人數**量為557,974名，較截至2024年6月30日的458,690名增加21.6%。截至2025年6月30日**活躍經紀人數**量⁴為491,573名，較截至2024年6月30日的411,478名增加19.5%。
- 截至2025年6月30日止三個月，**移動月活躍用戶數量**⁵平均為4,870萬名，而截至2024年6月30日止三個月為4,970萬名。

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

³ 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍經紀人和活躍門店數量，可更好地反映我們平台上門店和經紀人的運營活躍度。截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i)於過去60天內未促成任何房產交易，(ii)於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii)於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。

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

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

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

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

存量房業務

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

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

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

新房業務

2025年上半年，我們的新房業務繼續實現顯著超出行業的業績表現。

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

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

家裝家居業務

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

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

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

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

房屋租賃服務

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

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

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

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

貝好家業務

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

業務展望

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

股東回報

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

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

環境、社會及管治(ESG)

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

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

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

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

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

其中，**(i)佣金收入**由2024年同期的人民幣106億元增加3.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣109億元，主要由於鏈家門店促成的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣4,124億元增加5.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4,345億元；及

(ii)平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入（大部分向本公司平台上的貝聯門店和經紀人收取）由2024年同期的人民幣25億元增加8.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣27億元，主要由於本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣6,115億元增加19.3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣7,293億元，增幅部分因對貝聯門店的平台服務及加盟服務費進行了激勵性減免而有所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣129億元增加29.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣167億元，主要由於新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣3,871億元增加26.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4,876億元。其中，截至2025年6月30日止六個月通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上促成的新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣3,138億元增加27.5%至人民幣4,002億元，截至2025年6月30日止六個月通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣733億元增加19.3%至人民幣874億元。

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

營業成本

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

- **外部分佣**。截至2025年6月30日止六個月本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本為人民幣116億元，而2024年同期為人民幣89億元，主要由於截至2025年6月30日止六個月通過貝聯經紀人和其他銷售渠道完成的新房交易的總交易額相較2024年同期有所增加。
- **內部佣金及薪酬**。截至2025年6月30日止六個月本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣95億元，而2024年同期為人民幣81億元，主要由於通過鏈家經紀人促成的存量房及新房交易的總交易額增加以及鏈家經紀人數量增加及其福利改善推動固定薪酬成本增加。
- **家裝家居成本**。截至2025年6月30日止六個月本公司的家裝家居的營業成本為人民幣51億元，而2024年同期為人民幣44億元，與家裝家居的淨收入趨勢一致。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年同期為人民幣55億元增加81.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣99億元，主要由於房屋租賃服務的淨收入增長。
- **門店成本**。截至2025年6月30日止六個月本公司的門店成本為人民幣15億元，而2024年同期為人民幣14億元，主要由於截至2025年6月30日止六個月的鏈家門店數量較2024年同期有所增加。

- **其他成本。**本公司的其他成本由2024年同期的人民幣9億元增加27.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣11億元，主要由於金融服務相關的風險撥備和資金成本、營業税金及附加費隨著淨收入增加而增加以及運營技術服務成本增加。

毛利

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

經營利潤

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

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

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

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

淨利潤

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

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

流動資金及資本資源

於報告期內及直至本公告日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2025年6月30日，我們的現金、現金等價物、受限資金及短期投資的合併結餘為人民幣531億元，而截至2024年12月31日為人民幣616億元。我們的現金及現金等價物主要包括庫存現金、活期存款及存放於銀行原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

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

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

⁷ 經調整經營利潤率指經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
	(未經審計)	(未經審計)
經營活動所得(所用)現金淨額	(3,139,058)	1,996,092
投資活動所得(所用)現金淨額	7,950,492	(6,843,593)
融資活動所用現金淨額	(5,920,964)	(3,515,468)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	40,690	32,161
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	(1,068,840)	(8,330,808)
期初現金、現金等價物及受限資金	20,301,414	25,857,461
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>19,232,574</u>	<u>17,526,653</u>

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

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

除在本公告中已披露信息外，截至2025年6月30日，我們並無任何重大按揭、抵押、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、或擔保或其他或有負債。

重大投資以及重大收購及出售

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

資產質押

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

重大投資或資本資產未來計劃

截至2025年6月30日，我們並無任何重大投資或資本資產的詳細未來計劃。

資產負債率

截至2025年6月30日，我們的資產負債率（即負債總額除以資產總額，按百分比列示）為44.3%（截至2024年12月31日：46.3%）。

外匯風險

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

歷史上看，人民幣兌美元匯率一直有所波動，有時波動幅度巨大且無法預測。在截至2025年6月30日止六個月內，人民幣兌美元升值約1.9%。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

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

利率風險

我們面臨的利率風險主要與過剩現金產生的利息收入以及貸款的利息費用有關。我們的短期及長期投資主要以計息定期存款及理財產品的方式持有，而我們的貸款按固定或浮動利率計息。我們未曾面對與市場利率變動有關的重大風險。我們並無使用任何衍生金融工具管理我們的利率風險。

資本開支

截至2025年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣482百萬元。資本開支指為購買物業、廠房及設備及無形資產而支付的現金。我們計劃用現有現金結餘及境外發售所得款項為我們的未來資本開支提供資金。我們將繼續作出資本開支以滿足業務的預計增長。

重大現金需求

截至2025年6月30日及任何後續中期期間，我們的重大現金需求主要包括資本開支及合約義務。我們計劃用現金結餘為我們的重大現金需求提供資金。我們將繼續作出現金承諾，包括資本開支，以滿足業務的預計增長。

我們的重大合約義務主要包括下列各項：

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

(ii) 其他義務及承諾

下表載列截至2025年6月30日我們的合約義務：

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

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

表外安排

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

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

僱員及薪酬

截至2025年6月30日，我們共有131,881名僱員。下表載列截至2025年6月30日按職能分類的僱員總數：

職能	僱員數目
經紀人及支持人員	106,541
平台運營	6,370
研發	2,295
業務拓展、銷售及市場營銷	6,291
行政及管理	10,384
總計	<u><u>131,881</u></u>

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

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

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

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月及2024年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2025年8月31日前購買最多30億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。截至本公告日期，自現有股份回購計劃啟動，本公司已根據現有股份回購計劃在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價約2,177.9百萬美元合計購買了約138.7百萬股美國存託股份（相當於約416.2百萬股A類普通股）。於2025年8月26日，董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由30億美元進一步上升至50億美元並延長至2028年8月31日止（「經延長股份回購計劃」，與現有股份回購計劃合稱為「股份回購計劃」）。於2025年6月27日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份（「2025年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2025年股份回購授權屆滿後，本公司將於未來年度舉行的未來三屆股東週年大會上向股東進一步尋求一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐交所以總對價393,658,411.08美元回購合計20,927,106股美國存託股份（相當於62,781,318股A類普通股）。於報告期內，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的 數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2025年1月	於紐交所， 13,232,073	6.14	5.35	74,998,992.12
2025年3月	於紐交所， 9,269,895	7.33	6.65	64,425,320.99
2025年4月	於紐交所， 10,323,393	7.33	5.68	66,209,561.78
2025年5月	於紐交所， 13,399,839	7.08	6.01	85,494,348.35
2025年6月	於紐交所， 16,556,118	6.49	5.88	102,530,187.85
總計	於紐交所， 62,781,318			393,658,411.08

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

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共62,781,318股A類普通股已註銷，包括於2025年5月及6月回購並於2025年7月註銷的美國存託股份所代表的29,955,957股A類普通股。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權（「**不同投票權**」，定義見上市規則）受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「**上市規則**」）第8A.21條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共2,501,437股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的1,744,517股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的756,920股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的62,781,318股A類普通股已註銷及2,501,437股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，已發行A類普通股數目減少60,279,881股。

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

遵守企業管治守則

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

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

所有重大決定均在諮詢董事會成員（包括相關董事委員會及三名獨立非執行董事）後作出。本公司鼓勵本公司所有董事（「**董事**」）積極參與所有董事會會議及彼等擔任成員的委員會會議，而董事會主席確保所有提出的事宜均於董事會會議上得到妥善報告。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

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

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的第二次經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」))作為其證券交易守則，以規管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本公告日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

報告期後的重要事項

除本公告所披露者外，自報告期末起及直至本公告日期，概無發生對本集團構成影響的其他重要事項。

審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至2025年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表已由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號—「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至2025年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表亦已經由董事會審計委員會審閱。

中期股息

董事會未建議分派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：零)。

公佈中期業績及中期報告

本公告於香港聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://investors.ke.com> 上公佈。2025年中期報告(載有所有上市規則規定的資料)將適時載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

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

使用非通用會計準則財務指標

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

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。貝殼鼓勵投資者和人士全面審閱其財務資料，而非依賴單一的財務指標。

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

經調整經營利潤率 界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

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

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

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

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

安全港聲明

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2025年8月26日

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

未經審計簡明合併綜合收益表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併綜合收益表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣	2024年 人民幣
經營利潤		<u>1,650,021</u>	<u>2,026,973</u>
利息收入淨額		492,508	666,253
以權益法核算的投資損益		14,316	(3,735)
投資公允價值變動淨額		222,226	78,288
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失		(1,214)	(8,049)
匯兌虧損		(44,947)	(73,025)
其他收入淨額		<u>767,999</u>	<u>901,610</u>
所得稅費用前利潤		3,100,909	3,588,315
所得稅費用	5	<u>(938,942)</u>	<u>(1,255,789)</u>
淨利潤		2,161,967	2,332,526
歸屬於非控股權益股東的淨利潤		<u>(5,129)</u>	<u>(8,691)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		<u>2,156,838</u>	<u>2,323,835</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤		<u>2,156,838</u>	<u>2,323,835</u>

未經審計簡明合併綜合收益表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	附註	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣	2024年 人民幣
淨利潤		2,161,967	2,332,526
其他綜合收益（虧損）			
外幣折算調整		(77,107)	120,450
可供出售投資的未變現收益，扣除重新分類		6,092	32,613
其他綜合收益（虧損）總額		(71,015)	153,063
綜合收益總額		2,090,952	2,485,589
歸屬於非控股權益股東的綜合收益		(5,129)	(8,691)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		2,085,823	2,476,898
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益		2,085,823	2,476,898
用於計算基本和稀釋後每股淨收益的 加權平均普通股數量			
— 基本	7	3,359,945,551	3,422,928,331
— 稀釋	7	3,514,649,718	3,533,558,988
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	7	0.64	0.68
— 稀釋	7	0.61	0.66
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		204,015	249,834
銷售和市場費用		81,102	90,761
一般及行政費用		648,677	1,090,910
研發費用		82,603	92,926

未經審計簡明合併資產負債表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

		截至 2025年 6月30日 人民幣 (未經審計)	截至 2024年 12月31日 人民幣 (經審計)
負債			
流動負債			
應付賬款	6	7,103,777	9,492,629
應付關聯方款項		419,751	391,446
應付僱員薪酬及福利		5,296,372	8,414,472
應付客戶備付金		5,601,762	6,078,623
應付所得稅		496,399	1,028,735
短期借款		200,676	288,280
租賃負債流動部分		12,956,051	13,729,701
合同負債及遞延收入		6,213,306	6,051,867
預提費用及其他流動負債		7,429,911	7,268,505
流動負債總額		45,718,005	52,744,258
非流動負債			
遞延稅項負債	5	317,697	317,697
租賃負債非流動部分		8,756,664	8,636,770
長期借款		56,625	—
其他非流動負債		2,367	2,563
非流動負債總額		9,133,353	8,957,030
負債總額		54,851,358	61,701,288

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至 2025年 6月30日 人民幣 (未經審計)	截至 2024年 12月31日 人民幣 (經審計)
附註		
股東權益		
貝殼控股有限公司股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權 25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720 股A類普通股及885,301,280股B類普通股。 截至2025年6月30日，已發行A類普通股為 3,458,896,856股及流通在外的A類普通股為 3,313,383,515股 ⁽¹⁾ ；截至2024年12月31日， 已發行A類普通股為3,479,616,986股及流通 在外的A類普通股為3,337,567,403股 ⁽¹⁾ ；及 截至2025年6月30日及2024年12月31日， 已發行及流通在外的B類普通股分別為 143,263,221股及145,413,446股)	462	461
庫存股	(1,351,591)	(949,410)
資本公積	68,167,608	72,460,562
法定儲備	926,972	926,972
累計其他綜合收益	538,097	609,112
留存收益／(累計虧絀)	432,957	(1,723,881)
貝殼控股有限公司股東權益總額	68,714,505	71,323,816
非控股權益	125,180	124,179
股東權益總額	68,839,685	71,447,995
負債及股東權益總額	123,691,043	133,149,283

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

未經審計簡明合併現金流量表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併現金流量表(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併現金流量表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	11,442,965	19,634,716
期初受限資金	<u>8,858,449</u>	<u>6,222,745</u>
總計	<u><u>20,301,414</u></u>	<u><u>25,857,461</u></u>
期末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期末現金及現金等價物	11,115,936	9,409,071
期末受限資金	<u>8,116,638</u>	<u>8,117,582</u>
總計	<u><u>19,232,574</u></u>	<u><u>17,526,653</u></u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,484,144)	(1,113,362)
利息支付現金	(2,990)	(6,831)
非現金投資活動		
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	83,158	(27,026)

未經審計中期簡明合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

中期財務資料的編製基準與根據美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製的經審計財務報表的編製基準相同。中期財務資料並不包含年度財務報表通常所包含的全部附註種類。因此，中期財務資料應與截至2024年12月31日止年度的經審計合併財務報表及相關附註一併閱讀。中期經營業績未必反映整個財政年度或任何未來期間的預期業績。

呈列方式變動

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

3. 分部資料

(a) 分部闡述

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

本集團現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；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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）

（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

- (2) 新房業務：新房交易業務分部於新房市場上提供新房業務。新房業務涉及向房地產開發商提供經紀服務以促進向購房者銷售房地產開發商開發的新房產。本集團與開發商的銷售公司簽訂新房業務合約並動員在平台註冊的所有經紀人達成該等合約。
- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 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。

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

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
存量房業務		
淨收入	13,589,752	13,061,919
分佣及薪酬成本	(8,287,595)	(7,032,712)
貢獻利潤	<u>5,302,157</u>	<u>6,029,207</u>
新房業務		
淨收入	16,694,318	12,850,320
分佣及薪酬成本	(12,701,657)	(9,768,943)
貢獻利潤	<u>3,992,661</u>	<u>3,081,377</u>
家裝家居		
淨收入	7,510,797	6,449,072
材料成本、分佣及薪酬	(5,084,666)	(4,448,069)
貢獻利潤	<u>2,426,131</u>	<u>2,001,003</u>
房屋租賃服務		
淨收入	10,762,400	5,812,743
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(9,946,258)	(5,481,822)
貢獻利潤	<u>816,142</u>	<u>330,921</u>
新興業務及其他		
淨收入	781,716	1,573,690
分佣及薪酬成本	(183,815)	(121,480)
貢獻利潤	<u>597,901</u>	<u>1,452,210</u>

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
利潤對賬		
門店成本	(1,478,750)	(1,365,977)
其他成本	(1,135,560)	(889,605)
未分配至分部的款項：		
銷售和市場費用	(3,670,945)	(3,505,463)
一般及行政費用	(3,954,473)	(4,098,494)
研發費用	(1,217,052)	(971,809)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(28,191)	(36,397)
運營費用總額	(8,870,661)	(8,612,163)
經營利潤	<u>1,650,021</u>	<u>2,026,973</u>

由於主要經營決策者並無使用資產資料評估分部表現，本集團並無將資產分配至其分部。由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國（按地理位置向客戶提供服務及產品），因此不呈列地理資料。截至2025年及2024年6月30日止六個月期間，概無客戶單獨佔本集團合併淨銷售額的10%或以上。

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至2025年6月30日，本集團應收賬款總額中有人民幣44億元來自新房業務，其中錄得信用損失準備人民幣13億元。

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

合同資產淨值包括下列各項：

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

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

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

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

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）
 （除股份及每股數據外，所有金額以千計）

5. 稅項

截至2025年及2024年6月30日止六個月的稅前利潤（虧損）的組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣	人民幣
	（以千計）	
所得稅費用前利潤（虧損）		
中國業務利潤	3,727,936	4,969,234
非中國業務虧損	(627,027)	(1,380,919)
所得稅費用前利潤總額	<u>3,100,909</u>	<u>3,588,315</u>

下表概述本集團截至2025年及2024年6月30日止六個月的所得稅費用及實際稅率：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣	人民幣
	（以千計，稅率除外）	
所得稅費用前利潤	3,100,909	3,588,315
所得稅費用	938,942	1,255,789
實際稅率	30.3%	35.0%

截至2025年6月30日止六個月，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

6. 應付賬款

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

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）

（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

7. 每股淨收益

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

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至6月30日止六個月 2025年 2024年 (人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益	2,156,838	2,323,835
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	<u>2,156,838</u>	<u>2,323,835</u>
分母：		
每股基本淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,359,945,551	3,422,928,331
稀釋性購股權調整	6,250,846	9,049,079
稀釋性受限制股份調整	118,691,325	98,366,372
稀釋性受限制股份單位調整	29,761,996	3,215,206
每股稀釋淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,514,649,718	3,533,558,988
普通股股東應佔每股淨收益：		
－ 基本	0.64	0.68
－ 稀釋	0.61	0.66

8. 股息

於2025年3月，本集團董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2025年4月9日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派末期現金股息每股普通股0.12美元或每股美國存託股份0.36美元，須以美元支付。因此，2025年4月已派付401.6百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

於2024年3月，本集團董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2024年4月5日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派末期現金股息每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元，須以美元支付。因此，2024年4月已派付398.8百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）

（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

9. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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

未經審計簡明合併綜合收益表數據

	截至2025年6月30日止六個月						
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					根據 國際財務 報告準則 申報的金額
		優先股 （附註(i)）	信用損失準備 （附註(ii)）	租賃會計 （附註(iii)）	股份支付薪酬 （附註(iv)）	與首次公開 發售相關 的發行成本 （附註(v)）	按公允價值 計量的投資 （附註(vi)）
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
收入							
房屋租賃服務	10,762,400	-	-	(6,284,512)	-	-	4,477,888
成本							
營業成本	(38,818,301)	-	(8,228)	5,903,989	13,668	-	(32,908,872)
銷售和市場費用	(3,670,945)	-	-	28,350	5,023	-	(3,637,572)
一般及行政費用	(3,954,473)	-	-	22,589	85,468	-	(3,846,416)
研發費用	(1,217,052)	-	-	-	(3,103)	-	(1,220,155)
利息收入淨額	492,508	-	-	(280,015)	-	-	212,493
投資公允價值變動淨額	222,226	-	-	-	-	-	45
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(1,214)	-	-	-	-	-	1,214
其他收入淨額	767,999	-	-	1,131,594	-	-	(2,199)
所得稅費用前利潤	3,100,909	-	(8,228)	521,995	101,056	-	(940)
所得稅費用	(938,942)	-	2,057	8,408	-	-	-
淨利潤	2,161,967	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

截至2024年6月30日止六個月

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

未經審計簡明合併資產負債表數據

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註（續）

（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

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

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(ii) 信用損失準備

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

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

(iii) 租賃會計

1) 出租人在分租交易中對中間方的會計處理

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

2) 承租人會計處理

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一並入賬為租賃開支，以在利潤表中產生直線確認效果。經營租賃開支於租期內以直線法於單一財務報表項目中入賬，並無金額入賬列為利息費用，而「利息」金額用於累積租賃負債及攤銷使用權資產。

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

未經審計中期簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(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。

(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。

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

	截至6月30日止六個月	
<i>附註</i>	2025年 人民幣	2024年 人民幣
經營利潤	1,650,021	2,026,973
股份支付薪酬費用	1,016,397	1,524,431
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	59,766	184,284
商譽、無形資產及其他長期資產減值	28,191	36,397
經調整經營利潤	2,754,375	3,772,085
淨利潤	2,161,967	2,332,526
股份支付薪酬費用	1,016,397	1,524,431
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	59,766	184,284
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	(40,771)	13,278
商譽、無形資產及其他長期資產減值	28,191	36,397
投資減值	1,214	8,049
非通用會計準則調整的稅務影響	(12,988)	(13,410)
經調整淨利潤	3,213,776	4,085,555
淨利潤	2,161,967	2,332,526
所得稅費用	938,942	1,255,789
股份支付薪酬費用	1,016,397	1,524,431
無形資產攤銷	70,566	194,518
物業、廠房及設備折舊	360,819	338,859
利息收入淨額	(492,508)	(666,253)
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	(40,771)	13,278
商譽、無形資產及其他長期資產減值	28,191	36,397
投資減值	1,214	8,049
經調整EBITDA	4,044,817	5,037,594

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬 (續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
附註	2025年 人民幣	2024年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	2,156,838	2,323,835
股份支付薪酬費用	1,016,397	1,524,431
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	59,766	184,284
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	(40,771)	13,278
商譽、無形資產及其他長期資產減值	28,191	36,397
投資減值	1,214	8,049
非通用會計準則調整的稅務影響	(12,988)	(13,410)
非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤的影響	(14)	(14)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤	3,208,633	4,076,850