



# 貝殼控股有限公司

## KE Holdings Inc.

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)

股份代號: 2423



中 期 報 告

# 2022



# 目錄

主要業績	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
中期財務資料的審閱報告	16
未經審計簡明合併資產負債表	17
未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表	20
未經審計簡明合併股東權益(虧絀)變動表	22
未經審計簡明合併現金流量表	23
未經審計簡明合併中期財務資料附註	26
一般資料	123
公司資料	138
釋義	140



- 截至2022年6月30日止六個月，總交易額<sup>1</sup>為人民幣12,255億元，較2021年同期的人民幣22,904億元下降46.5%。截至2022年6月30日止六個月，存量房交易的總交易額為人民幣7,676億元，較2021年同期的人民幣13,254億元下降42.1%。截至2022年6月30日止六個月，新房交易的總交易額為人民幣4,154億元，較2021年同期的人民幣8,417億元下降50.6%。家裝家居的總交易額為人民幣15億元，而2021年同期為人民幣1億元。截至2022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410億元，較2021年同期的人民幣1,232億元下降66.8%。
- 截至2022年6月30日止六個月，淨收入為人民幣263億元，較2021年同期人民幣449億元下降41.3%。
- 截至2022年6月30日止六個月，淨虧損為人民幣2,485百萬元，而2021年同期淨利潤為人民幣2,174百萬元。截至2022年6月30日止六個月，經調整淨虧損<sup>2</sup>為人民幣592百萬元，而2021年同期經調整淨利潤為人民幣3,140百萬元。
- 截至2022年6月30日門店數量為42,831家，較截至2021年6月30日的52,868家減少19.0%。截至2022年6月30日活躍門店數量<sup>3</sup>為41,118家，較截至2021年6月30日的49,046家減少16.2%。
- 截至2022年6月30日經紀人數為414,915名，較截至2021年6月30日的548,600名減少24.4%。截至2022年6月30日活躍經紀人數<sup>4</sup>為380,284名，較截至2021年6月30日的499,690名減少23.9%。
- 截至2022年6月30日止三個月，移動平均月活躍用戶數量<sup>5</sup>為4,300萬名，而截至2021年6月30日止三個月為5,210萬名。

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

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

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



# 主席報告

敬愛的股東：

2022年上半年，面對錯綜複雜環境下的巨大挑戰，我們的業績表現保持韌性。我們的房產交易業務、家裝家居服務和房屋租賃服務展現出了強大的協同效應，進一步增強了我們對於「一體兩翼」戰略的信心，我們堅信這將產生長期經濟效益，並使我們能夠很好地抓住「美好居住」這一欣欣向榮的領域的不斷增長的需求。

於第二季度，貝殼平台上的眾多夥伴（包括147名中高級管理層成員中的近半數）臨時作為初級經紀人、學徒設計師或新手收房管家加入到一線進行作業。回歸一線、從普通服務者的日常工作中尋找答案，讓我們能夠更深入產業，並促使我們不斷思考如何幫助服務者提升他們的人效、職業保障和作業幸福感，這讓我們的組織充滿了「有尊嚴的服務者」的力量。

## 報告期間業務回顧

### 存量房業務

2022年上半年，得益於我們對於一系列存量房業務相關管理機制和產品的持續投資，在市場恢復的背景下，我們的業務表現跑贏行業水平。在經紀人合作網絡（ACN網絡）下，我們的門店和經紀人規模趨穩，助推業務發展。同時，我們提升服務質量與效率，通過產品升級和強運營，鞏固我們的業務護城河。我們以存量房房源管理為發力點，優化房源分配機制，提高房源維護質量和經紀人的維護能力，完善存量房業務管理。通過利用大數據和匹配算法驅動的商機分配機制，我們牽引門店深耕社區，聚焦作業，提高商機成交轉化率。此外，為向客戶提供更規範、更安心的簽約體驗，我們上線了「吉簽2.0」簽約系統，涵蓋風險告知和交易服務流程等功能。

同時，我們加強科學管理，鞏固自營品牌鏈家的行業領先地位。我們以科學的方式治理虧損的鏈家門店，並在許多城市打造標桿優質門店。通過調整區域運營團隊的組織結構，降低門店租金成本，我們降低了鏈家的固定成本，並持續降低鏈家的盈虧平衡點。

2022年上半年COVID-19疫情反覆，我們繼續秉持「社區友好」的商業理念，積極投入到社區COVID-19抗疫工作中，得到了當地政府和居民的認可，進一步夯實了我們的品牌形象。隨著疫情緩解，我們立即恢復線下作業，如常提供優質服務，更好地滿足客戶在疫情後釋放的房產交易需求。

## 新房業務

2022年上半年，面對債務壓力和新房消費需求不振，開發商的銷售業績普遍遠不達標。我們一直積極與優選開發商（如國有和央企開發商）開展總對總業務合作，不斷提高我們銷售項目的質量和易售性。為更好地管理我們的應收賬款收款風險，我們持續加強運營能力，推行開發商「預付佣」和其他重點銷售導向策略，使銷售效率不斷提高。

優選開發商的銷售渠道滲透率正在不斷上升。從行業角度看，2022年第二季度，國央企和民營開發商的渠道滲透率均環比大幅上升。我們與優選開發商的戰略合作表明，越來越多國央企以及民營開發商正在廣泛擴大渠道，通過綜合利用渠道提升自身競爭優勢。

「預付佣」模式已成為我們新房業務新的渠道支付方式，有助提高我們的銷售效率。該模式下，開發商向我們預支付佣金，經紀人可以更快得到結佣，可有效激勵經紀人聚焦，主動推盤獲客，加快去化速度。因此，採用「預付佣」模式的項目進入了「快周轉，易結算」的正循環，實現開發商、經紀人與平台的共贏。

## 家裝家居業務

2022年上半年，我們的家裝家居業務取得了突破性增長，特別是我們於四月底完成收購聖都家裝，一家提供綜合性服務的中國家裝企業。

我們綜合性的整裝產品和服務對家居新零售業務（如定制傢俱、軟裝、電器等品類）銷售的拉升效果明顯。多元化家裝家居產品和服務的優勢愈加顯現，使我們能通過單次獲客並銷售多種類型的商品和服務。這將增加高毛利率的定制和家居類產品銷售，提高平均合同價款和我們的整體盈利能力。

2022年第二季度，我們搭建了組織架構和業務聯動規則，以支持房產交易服務與家裝家居服務的流量共享及客戶轉介紹。房產交易店東可在向裝修業務導流的客戶簽約之後的五天內收到佣金，充分激勵流量轉介。

截至2022年6月30日，我們在24個城市開設了136家家裝家居門店。同時，我們在規模增長時，不斷提高交付質量和客戶滿意度。我們致力於提供優質服務，已搭建了一套涵蓋服務人員準入、分級、晉升和激勵的透明機制。我們亦實行線上線下規範化、精細化的施工進度管理，全面落實我們「十怕十諾、十心十意」的服務承諾。



# 主席報告

## 房屋租賃業務

2022年上半年，我們的房屋租賃服務取得快速且高質量的發展，同時我們高度重視成本控制和周轉效率，致力實現長期可持續的商業運營。

我們的省心租模式，即我們的輕託管租賃服務的高質量發展受益於我們在房產交易服務積累的深厚客戶資源及多年線下業務管理經驗和數字化能力。我們在積極穩妥擴大規模的同時，繼續從四方面——收對房、定準價、去化快和提品效，提高運營效率。通過我們的省心租業務，業主能夠建立對貝殼的信任，形成強大黏性，使我們成為業主未來售房時的首選。

此外，我們秉持商業向善的責任和擔當，六月份攜手多家經紀品牌聯合推出「新青年計劃」，為應屆大學畢業生提供租金優惠、佣金減免或免除，並確保真房源，提升畢業生的租房體驗。截至2022年7月31日，「新青年計劃」的成交單量超8,000筆，為畢業生節省費用超人民幣12.0百萬元。此類舉措亦將不斷擴大我們對年輕一代的用戶覆蓋，提高於年輕一代中的品牌知名度，更好地滿足他們對房屋買賣、家裝家居等居住服務的長期需求。

## 業務展望

展望2022年下半年，房地產市場將逐步企穩復甦，政府政策亦偏向支持，注重滿足對美好居住的需求。我們將搶抓機遇，實施一系列成本管理措施，進一步提高運營效率，加強協同效應，更高效配置資源，規避風險，努力實現盈利能力與對於新業務投資的平衡。

董事會主席兼首席執行官

彭永東

香港，2022年9月22日

## 淨收入

截至2022年6月30日止六個月淨收入由2021年同期的人民幣449億元下降41.3%至人民幣263億元。下降主要由於總交易額減少。截至2022年6月30日止六個月總交易額為人民幣12,255億元，較2021年同期的人民幣22,904億元下降46.5%，總交易額的下降主要因為截至2022年6月30日止六個月存量房交易市場的復甦被部分地區疫情反覆及相關限制措施擾動，以及由於許多開發商面對資金流動性和房屋交付壓力使得新房交易市場自2021年下半年開始持續處於低迷。

- **存量房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣198億元下降41.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣117億元，主要由於存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣13,254億元下降42.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣7,676億元。

其中，**(i) 佣金收入**由2021年同期的人民幣178億元下降43.3%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣101億元，主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣6,545億元下降44.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣3,653億元；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2021年同期的人民幣21億元下降22.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣16億元，主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣6,709億元下降40.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣4,023億元。相較貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額，平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入下降幅度較低乃由於交易簽約服務等增值服務的滲透率提高及貝聯門店收取的存量房交易的佣金率適度增加抵銷了部分降幅。

- **新房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣238億元下降47.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣126億元，主要由於新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣8,417億元下降50.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣4,154億元。其中，截至2022年6月30日止六個月通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上完成的新房業務的總交易額為人民幣3,426億元，2021年同期則為人民幣7,006億元，截至2022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為人民幣729億元，而2021年同期為人民幣1,411億元。



## 管理層討論及分析

- 截至2022年6月30日止六個月家裝家居的淨收入為人民幣11億元，2021年同期則為人民幣80百萬元，主要由於本公司於2022年第二季度完成收購聖都家裝，其財務業績開始合併入賬。
- 新興業務及其他的淨收入由2021年同期的人民幣12億元下降17.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣10億元，主要由於金融服務淨收入減少，輕託管租賃服務的淨收入增加抵銷了部分降幅。

### 營業成本

營業成本總額由2021年同期的人民幣347億元下降38.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣214億元。

- 外部分佣。截至2022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88億元，而2021年同期為人民幣163億元，主要由於截至2022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2021年同期有所下降。
- 內部佣金及薪酬。截至2022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90億元，而2021年同期為人民幣150億元，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房及新房交易的總交易額下降。
- 家裝家居成本。截至2022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791百萬元，而2021年同期為人民幣75百萬元，主要因為本公司於2022年第二季度完成收購聖都家裝，其財務業績開始合併入賬。
- 門店成本。截至2022年6月30日止六個月本公司的門店成本為人民幣1,760百萬元，而2021年同期為人民幣1,778百萬元，主要由於鏈家門店數量有所減少，截至2022年6月30日止六個月簽約服務中心成本較2021年同期增加抵銷了部分降幅。
- 其他成本。本公司的其他成本由2021年同期的人民幣16億元下降35.8%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣11億元，主要由於截至2022年6月30日止六個月，淨收入下降導致的營業稅金及附加減少，金融服務相關資金成本和撥備減少，以及部分地區出現COVID-19疫情導致線下活動成本減少。



## 毛利

截至2022年6月30日止六個月毛利為人民幣49億元，而2021年同期為人民幣101億元。截至2022年6月30日止六個月毛利率為18.7%，而2021年同期為22.6%。毛利率下降主要由於i) 相較2021年同期，截至2022年6月30日止六個月的淨收入下降，致使門店成本佔淨收入的比例相對較高；及ii) 相較2021年同期，截至2022年6月30日止六個月鍵家經紀人的固定薪酬成本佔相對較高比例，導致存量房交易的貢獻利潤率較低。

## 經營利潤(虧損)

運營費用總額由2021年同期的人民幣80億元下降8.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣74億元。

- 截至2022年6月30日止六個月一般及行政費用為人民幣38億元，而2021年同期為人民幣43億元，主要由於信用損失準備、人力成本及雜項開支、以及部分地區出現COVID-19疫情致使會議及差旅費的減少，截至2022年6月30日止六個月股份支付薪酬費用增加及產生額外遣散費抵銷了部分降幅。
- 截至2022年6月30日止六個月銷售和市場費用為人民幣20億元，而2021年同期為人民幣23億元，主要由於品牌廣告和推廣營銷活動減少，聖都家裝的銷售和市場費用抵銷了部分降幅。
- 截至2022年6月30日止六個月研發費用為人民幣15億元，而2021年同期為人民幣14億元，主要由於截至2022年6月30日止六個月產生額外遣散費。

截至2022年6月30日止六個月經營虧損為人民幣24億元，而2021年同期為經營利潤人民幣21億元。截至2022年6月30日止六個月經營利潤率為負9.3%，而2021年同期為4.7%，主要由於i) 毛利率相對較低，及ii) 相較2021年同期，截至2022年6月30日止六個月淨收入減少，致使運營費用總額佔淨收入的比例增加。

截至2022年6月30日止六個月經調整經營虧損<sup>6</sup>為人民幣11億元，而2021年同期為經調整經營利潤人民幣32億元。截至2022年6月30日止六個月經調整經營利潤率<sup>7</sup>為負4.3%，而2021年同期為7.2%。截至2022年6月30日止六個月經調整EBITDA<sup>8</sup>為人民幣237百萬元，而2021年同期為人民幣46億元。

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

7 經調整經營利潤率指經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

8 經調整EBITDA是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i) 所得稅費用(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。有關詳情請參閱「管理層討論及分析－非通用會計準則財務指標」一節。

## 管理層討論及分析

### 淨利潤（虧損）

截至2022年6月30日止六個月淨虧損為人民幣25億元，而2021年同期為淨利潤人民幣22億元。

截至2022年6月30日止六個月經調整淨虧損為人民幣592百萬元，而2021年同期為經調整淨利潤人民幣31億元。

### 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亦使用非通用會計準則財務指標，包括經調整經營利潤（虧損）、經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率及經調整EBITDA。我們認為該等非通用會計準則財務指標有助於識別本公司業務的潛在趨勢，否則有關趨勢可能會因本公司計入其淨利潤（虧損）的若干費用影響而扭曲。我們亦認為，該等非通用會計準則財務指標提供有關其經營業績的有用信息，增強對本公司過往業績和未來前景的總體了解，並可展現更多本公司管理層在其財務和運營決策中使用的關鍵指標。使用該等非通用會計準則財務指標存在局限性，即該等非通用會計準則財務指標不包括股份支付薪酬費用，而有關費用已經並在可預見未來繼續構成本公司業務的一項重大經常性費用。

該等非通用會計準則財務指標的列報不應孤立考慮或詮釋為取代毛利、淨利潤（虧損）或任何其他表現指標，或作為其經營表現指標。本公司鼓勵投資者審閱該等非通用會計準則財務指標並將其調節至最具直接可比的公認會計準則指標。列報的非通用會計準則財務指標可能無法與其他公司列報的類似名稱指標可比。其他公司可能以不同方式計算類似名稱指標，從而限制其作為本公司數據可比指標的有用性。貝殼鼓勵投資者和其他人士全面審閱其財務資料，而非依賴單一的財務指標。經調整經營利潤（虧損）界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，及(iii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值。經調整經營利潤率界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。經調整淨利潤（虧損）界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，及(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。經調整EBITDA界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 所得稅費用（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。



下表載列於所示期間的經營利潤(虧損)與經調整經營利潤(虧損)、淨利潤(虧損)與經調整淨利潤(虧損)和經調整EBITDA的調節表：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
經營利潤(虧損)	<b>(2,435,963)</b>	2,129,031
股份支付薪酬費用	<b>957,459</b>	868,852
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	<b>262,459</b>	235,119
商譽、無形資產及其他長期資產減值	<b>76,244</b>	-
<b>經調整經營利潤(虧損)</b>	<b>(1,139,801)</b>	3,233,002
淨利潤(虧損)	<b>(2,485,342)</b>	2,174,373
股份支付薪酬費用	<b>957,459</b>	868,852
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	<b>262,459</b>	235,119
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	<b>352,223</b>	(138,660)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	<b>76,244</b>	-
投資減值	<b>251,002</b>	-
非通用會計準則調整的稅務影響	<b>(5,830)</b>	613
<b>經調整淨利潤(虧損)</b>	<b>(591,785)</b>	3,140,297
淨利潤(虧損)	<b>(2,485,342)</b>	2,174,373
所得稅費用	<b>619,255</b>	1,192,509
股份支付薪酬費用	<b>957,459</b>	868,852
無形資產攤銷	<b>271,506</b>	247,739
物業及設備折舊	<b>468,048</b>	375,621
利息收入淨額	<b>(273,454)</b>	(150,764)
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	<b>352,223</b>	(138,660)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	<b>76,244</b>	-
投資減值	<b>251,002</b>	-
<b>經調整EBITDA</b>	<b>236,941</b>	4,569,670

## 管理層討論及分析

### 流動資金及資本資源

在報告期間及截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2022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500億元，而截至2021年12月31日為人民幣561億元。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或其他金融機構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。

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	
	2022年 人民幣 (以千計) (未經審計)	2021年 人民幣 (未經審計)
經營活動所得現金淨額	<b>3,808,031</b>	3,474,372
投資活動所用現金淨額	<b>(11,338,319)</b>	(10,396,836)
融資活動所得(所用)現金淨額	<b>35,872</b>	(943,174)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	<b>142,610</b>	(305,354)
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	<b>(7,351,806)</b>	(8,170,992)
期初現金、現金等價物及受限資金	<b>26,732,209</b>	49,537,475
期末現金、現金等價物及受限資金	<b>19,380,403</b>	41,366,483



## 債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至2022年 6月30日 人民幣 (以千計) (未經審計)	截至2021年 12月31日 人民幣
<b>流動：</b>		
短期借款	<b>356,670</b>	260,000
短期融資債務	<b>133,400</b>	194,200
租賃負債	<b>3,476,704</b>	2,752,795
<b>小計</b>	<b>3,966,774</b>	3,206,995
<b>非流動：</b>		
租賃負債	<b>5,117,682</b>	4,302,934
<b>總計</b>	<b>9,084,456</b>	7,509,929

除在本中期報告中已披露信息外，截至2022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。

## 重大收購

於2022年4月20日，本集團以現金人民幣39.2億元及44,315,854股受限制A類普通股的總對價完成收購聖都家裝。聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是提供綜合性服務的中國家裝企業。憑藉20年的運營經驗，聖都家裝現已全面覆蓋華東市場並將業務逐漸擴展至國內更多主要城市，為龐大的客戶群提供優質的一站式家裝家居服務。收購事項構成一項合併，據此，聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已加入家裝家居分部。收購事項使本集團實現整個產業鏈的戰略協同效應，並進一步加強本集團提供更好家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。產生的收購相關成本並不重大。進一步詳細信息，請參考「未經審計簡明合併中期財務資料附註—23.業務合併」以及本公司於2022年5月5日發佈的上市文件。

## 管理層討論及分析

### 資產質押

截至2022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2022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2022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36.1%（截至2021年12月31日：33.2%）。

### 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，但由於我們的業務價值以人民幣有效計價，而美國存託股份將以美元交易，故美元和人民幣之間的匯率將影響您於美國存託股份的投資價值。

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2022年6月30日止六個月內，人民幣兌美元貶值約5.0%。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，若我們為了支付我們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

利率變化給我們帶來的風險主要來自浮動利率借款，其中包括我們所有的長期借款。利率的任何變化均會導致借款的實際利率發生變化，從而導致未來現金流隨時間波動。

我們可以將境外發售所得款項淨額投資於生息工具。投資固定利率和浮動利率生息工具均有一定程度的利率風險。若利率上升，固定利率證券的公允市場價值可能受到不利影響，而若利率下降，浮動利率證券所得收益可能低於預期。



## 資本開支

截至2022年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣313.4百萬元。資本開支指為購買物業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。

## 合約義務

下表載列截至2022年6月30日我們的合約義務：

	截至2022年 6月30日 人民幣 (以千計) (未經審計)
購買物業及設備	<b>6,386</b>
購買服務	<b>2,319</b>
投資承諾 <sup>(i)</sup>	<b>120,418</b>
經營租賃承諾 <sup>(ii)</sup>	<b>516,000</b>
<b>總計</b>	<b>645,123</b>

(i) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務，付款於一年內到期。

(ii) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。

截至2022年6月30日，我們的合約義務總額包括購買物業及設備的義務人民幣6.4百萬元、購買服務的義務人民幣2.3百萬元、投資承諾人民幣120.4百萬元以及經營租賃承諾人民幣516.0百萬元，而我們的融資債務義務包括償還合併信託義務人民幣133.4百萬元及償還利息義務人民幣1.2百萬元。

截至2022年6月30日，我們並無任何其他長期義務或擔保。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬

截至2022年6月30日，我們共有102,803名僱員。下表載列我們截至2022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	70,675
平台運營	9,037
研發	2,462
業務拓展、銷售及市場營銷	11,778
行政及管理	8,851
<b>總計</b>	<b>102,803</b>

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。

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。除規定的社會保障計劃外，我們亦向僱員提供獎金，以鼓勵其提高工作質量。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。



# 中期財務資料的審閱報告

## 致貝殼控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第17至122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、其合併可變利益實體(「可變利益實體」)及可變利益實體的附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益(虧損)表、中期簡明合併股東權益(虧絀)變動表和中期簡明合併現金流量表，以及附註，包括主要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利堅合眾國公認會計準則(「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。

## 其他事項

中期簡明合併資產負債表的比較資料是根據2021年12月31日的經審計財務報表。截至2021年6月30日止期間的中期簡明合併綜合收益(虧損)表、中期簡明合併股東權益(虧絀)變動表和中期簡明合併現金流量表的比較資料以及相關的附註解釋乃未經審計或審閱。

## 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2022年8月23日

# 未經審計簡明合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
<b>資產</b>			
<b>流動資產：</b>			
現金及現金等價物	3	<b>12,379,043</b>	20,446,104
受限資金	3	<b>7,001,360</b>	6,286,105
短期投資	4	<b>30,639,098</b>	29,402,661
短期貸款，扣除截至2022年6月30日及2021年12月31日信用損失 準備分別人民幣133,664及人民幣131,558	7	<b>515,104</b>	702,452
應收賬款及合同資產，扣除截至2022年6月30日及2021年12月31 日信用損失準備分別人民幣2,317,194及人民幣2,151,271	6	<b>5,695,132</b>	9,324,952
應收關聯方款項及預付關聯方款項	26	<b>394,216</b>	591,342
應收關聯方貸款	26	<b>49,617</b>	42,788
預付款項、應收款項及其他資產	5	<b>3,741,472</b>	3,129,950
<b>流動資產總額</b>		<b>60,415,042</b>	69,926,354
<b>非流動資產：</b>			
物業及設備淨額	8	<b>2,042,609</b>	1,971,707
使用權資產	10	<b>8,585,427</b>	7,244,211
長期貸款，扣除截至2022年6月30日及2021年12月31日信用損失 準備分別人民幣60及人民幣204	7	<b>2,440</b>	10,039
長期投資淨額	11	<b>25,328,412</b>	17,038,171
無形資產淨額	9	<b>1,965,645</b>	1,141,273
商譽	12	<b>4,980,388</b>	1,805,689
長期應收關聯方貸款	26	<b>30,461</b>	–
其他非流動資產		<b>1,015,758</b>	1,181,421
<b>非流動資產總額</b>		<b>43,951,140</b>	30,392,511
<b>資產總額</b>		<b>104,366,182</b>	100,318,865



## 未經審計簡明合併資產負債表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款(包括截至2022年6月30日及2021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64,349及人民幣61,836)	14	<b>5,485,495</b>	6,008,765
應付關聯方款項(包括截至2022年6月30日及2021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746及人民幣142,723)	26	<b>405,011</b>	584,078
應付僱員薪酬及福利(包括截至2022年6月30日及2021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370,658及人民幣404,715)		<b>9,380,733</b>	9,834,247
應付客戶備付金(包括截至2022年6月30日及2021年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣4,785,589及人民幣3,407,217)		<b>6,096,967</b>	4,181,337
應付所得稅(包括截至2022年6月30日及2021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50,837及人民幣37,308)		<b>280,825</b>	567,589
短期借款(包括截至2022年6月30日及2021年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為零及零)	13	<b>356,670</b>	260,000
租賃負債流動部分(包括截至2022年6月30日及2021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1,470及人民幣9,618)	10	<b>3,476,704</b>	2,752,795
短期融資債務(包括截至2022年6月30日及2021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133,400及人民幣194,200)	16	<b>133,400</b>	194,200
合同負債(包括截至2022年6月30日及2021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3,073及人民幣7,590)		<b>3,122,374</b>	1,101,929
預提費用及其他流動負債(包括截至2022年6月30日及2021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181,754及人民幣197,900)	15	<b>3,561,129</b>	3,451,197
<b>流動負債總額</b>		<b>32,299,308</b>	28,936,137

## 未經審計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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債(包括截至2022年6月30日及2021年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為人民幣4,483及人民幣4,483)	19	<b>293,164</b>	22,920
租賃負債非流動部分(包括截至2022年6月30日及2021年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項分別為零及人民幣3,416)	10	<b>5,117,682</b>	4,302,934
其他非流動負債		<b>542</b>	1,381
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,411,388</b>	4,327,235
<b>負債總額</b>		<b>37,710,696</b>	33,263,372
<b>承諾及或有事項</b>	27		
<b>股東權益</b>			
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23,614,698,720股A類普通股、885,301,280股B類普通股及500,000,000股待指定為上述各類股份；截至2022年6月30日及2021年12月31日，已發行及流通在外的A類普通股分別為3,635,326,756股及2,705,911,235股；及截至2022年6月30日及2021年12月31日，已發行及流通在外的B類普通股分別為157,894,050股及885,301,280股)	21	<b>491</b>	489
資本公積		<b>79,929,628</b>	78,972,169
法定儲備		<b>483,887</b>	483,887
累計其他綜合虧損		<b>(1,550,221)</b>	(2,639,723)
累計虧絀		<b>(12,329,140)</b>	(9,842,846)
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>		<b>66,534,645</b>	66,973,976
非控股權益		<b>120,841</b>	81,517
<b>股東權益總額</b>		<b>66,655,486</b>	67,055,493
<b>負債及股東權益總額</b>		<b>104,366,182</b>	100,318,865



# 未經審計簡明合併綜合收益（虧損）表

（除非另有註明，所有金額以千計）

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣	2021年 人民幣
<b>淨收入：</b>			
存量房業務		<b>11,686,265</b>	19,824,630
新房業務		<b>12,576,293</b>	23,814,158
家裝家居		<b>1,106,916</b>	79,705
新興業務及其他		<b>955,583</b>	1,152,085
<b>淨收入總額</b>	2.21	<b>26,325,057</b>	44,870,578
<b>營業成本：</b>			
外部分佣		<b>(8,802,934)</b>	(16,264,194)
內部佣金及薪酬		<b>(8,983,795)</b>	(14,954,955)
家裝家居成本		<b>(791,046)</b>	(74,735)
門店成本		<b>(1,759,832)</b>	(1,777,638)
其他		<b>(1,059,258)</b>	(1,649,534)
<b>營業成本總額</b>		<b>(21,396,865)</b>	(34,721,056)
<b>毛利</b>		<b>4,928,192</b>	10,149,522
<b>運營費用：</b>			
銷售和市場費用		<b>(1,982,513)</b>	(2,297,778)
一般及行政費用		<b>(3,777,808)</b>	(4,309,749)
研發費用		<b>(1,527,590)</b>	(1,412,964)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	8及9及12	<b>(76,244)</b>	-
<b>運營費用總額</b>		<b>(7,364,155)</b>	(8,020,491)
<b>經營利潤（虧損）</b>		<b>(2,435,963)</b>	2,129,031
利息收入淨額	18	<b>273,454</b>	150,764
以權益法核算的投資損益		<b>31,470</b>	34,107
投資公允價值變動淨額		<b>(339,952)</b>	346,163
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	11	<b>(251,002)</b>	-
匯兌收益（虧損）		<b>(40,742)</b>	7,588
其他收入淨額	17	<b>896,648</b>	699,229
<b>所得稅費用前利潤（虧損）</b>		<b>(1,866,087)</b>	3,366,882
所得稅費用	19	<b>(619,255)</b>	(1,192,509)
<b>淨利潤（虧損）</b>		<b>(2,485,342)</b>	2,174,373
歸屬於非控股權益股東的淨利潤		<b>(952)</b>	(3,900)
<b>歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）</b>		<b>(2,486,294)</b>	2,170,473
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤（虧損）</b>		<b>(2,486,294)</b>	2,170,473

## 未經審計簡明合併綜合收益（虧損）表

（除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨利潤（虧損）		<b>(2,485,342)</b>	2,174,373
其他綜合收益（虧損）			
外幣折算調整		<b>1,398,895</b>	(397,662)
可供出售投資的未實現虧損，扣除重新分類		<b>(309,393)</b>	(2,709)
其他綜合收益（虧損）總額		<b>1,089,502</b>	(400,371)
綜合收益（虧損）總額		<b>(1,395,840)</b>	1,774,002
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損（收益）		<b>(952)</b>	(3,900)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益（虧損）		<b>(1,396,792)</b>	1,770,102
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益（虧損）		<b>(1,396,792)</b>	1,770,102
用於計算基本和稀釋後每股淨收益（虧損）的加權平均普通股數量			
— 基本	25	<b>3,569,657,105</b>	3,521,948,998
— 稀釋	25	<b>3,569,657,105</b>	3,590,416,704
普通股股東應佔每股淨收益（虧損）			
— 基本	25	<b>(0.70)</b>	0.62
— 稀釋	25	<b>(0.70)</b>	0.60
股份支付薪酬費用計入：	20		
營業成本		<b>175,385</b>	234,272
銷售和市場費用		<b>59,559</b>	70,130
一般及行政費用		<b>548,032</b>	338,977
研發費用		<b>174,483</b>	225,473



# 未經審計簡明合併股東權益（虧絀）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）

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

	普通股		資本公積	法定儲備	累計其他 綜合收益		總計	權益（虧絀）	
	股數	人民幣			（虧損）	累計虧絀		非控股權益	總額
於2020年12月31日的結餘	3,491,415,360	482	77,433,882	392,834	(1,834,087)	(9,227,664)	66,765,447	27,069	66,792,516
淨利潤	-	-	-	-	-	2,170,473	2,170,473	3,900	2,174,373
行使購股權	44,737,208	6	-	-	-	-	6	-	6
股份支付薪酬	-	-	868,853	-	-	-	868,853	-	868,853
轉撥至法定儲備	-	-	-	1,339	-	(1,339)	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	(397,662)	-	(397,662)	-	(397,662)
收購具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	23,134	23,134
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	(6,779)	(6,779)	-	(6,779)
可供出售投資的未實現虧損 （於重新分類前）	-	-	-	-	(2,709)	-	(2,709)	-	(2,709)
於2021年6月30日的結餘	3,536,152,568	488	78,302,735	394,173	(2,234,458)	(7,065,309)	69,397,629	54,103	69,451,732

# 未經審計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

	2022年 人民幣	2021年 人民幣
<b>經營活動所得現金流量：</b>		
淨利潤(虧損)	<b>(2,485,342)</b>	2,174,373
將淨利潤(虧損)調整為經營活動所得現金淨額：		
物業及設備折舊	<b>468,048</b>	375,621
無形資產攤銷	<b>271,506</b>	247,739
金融資產減值損失淨額	<b>98,552</b>	337,645
商譽、無形資產及其他長期資產減值	<b>76,244</b>	-
貸款信用損失準備	<b>1,962</b>	117,022
遞延稅項收益	<b>165,180</b>	-
以權益法核算的投資損益	<b>(31,470)</b>	(34,107)
長期投資的股息收入	<b>20,695</b>	40,453
投資公允價值變動	<b>339,952</b>	(346,163)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	<b>251,002</b>	-
投資收益	<b>(466,372)</b>	(184,688)
匯兌虧損(收益)	<b>40,742</b>	(7,588)
出售物業、設備及無形資產的收益	<b>(460)</b>	(442)
股份支付薪酬費用	<b>957,459</b>	868,852
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	<b>3,493,814</b>	(898,263)
應收關聯方款項及預付關聯方款項	<b>197,126</b>	(48,175)
預付款項、應收款項及其他資產	<b>(23,718)</b>	295,451
使用權資產	<b>(810,563)</b>	(939,027)
其他非流動資產	<b>41,073</b>	6,206
應付賬款	<b>(1,225,646)</b>	(548,730)
應付關聯方款項	<b>(179,067)</b>	160,886
應付僱員薪酬及福利	<b>(942,330)</b>	(1,353,038)
應付客戶備付金	<b>1,915,630</b>	2,619,926
合同負債	<b>783,209</b>	106,755
租賃負債	<b>1,095,779</b>	994,333
預提費用及其他流動負債	<b>59,016</b>	23,693
應付所得稅	<b>(303,152)</b>	(549,928)
其他負債	<b>(838)</b>	15,566
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>3,808,031</b>	3,474,372



# 未經審計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

	2022年 人民幣	2021年 人民幣
<b>投資活動所得現金流量：</b>		
購買短期投資	<b>(24,977,548)</b>	(23,537,416)
短期投資到期	<b>27,161,071</b>	21,736,427
就企業合併支付現金，扣除所得現金	<b>(3,111,472)</b>	(12,533)
出售一家附屬公司、物業、設備及長期資產所得款項	<b>9,582</b>	4,155
購買物業、設備及無形資產	<b>(313,364)</b>	(810,241)
發放貸款	<b>(4,720,182)</b>	(24,979,638)
收取貸款本金	<b>4,913,167</b>	24,520,150
購買可供出售債務投資	<b>(1,242,573)</b>	-
購買長期投資	<b>(9,255,560)</b>	(7,877,030)
出售其他長期投資所得款項	<b>235,850</b>	557,687
貸款予關聯方	<b>(50,124)</b>	(11,000)
關聯方償還貸款	<b>12,834</b>	12,603
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(11,338,319)</b>	(10,396,836)
<b>融資活動所得現金流量：</b>		
就附屬公司非控股權益支付現金	-	(870)
行使購股權時發行普通股所得款項	<b>2</b>	6
短期借款所得款項	<b>140,000</b>	-
償還短期借款	<b>(43,330)</b>	-
融資債務所得款項	<b>133,400</b>	313,343
償還融資債務	<b>(194,200)</b>	(1,255,653)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>35,872</b>	(943,174)
<b>匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響</b>	<b>142,610</b>	(305,354)
<b>現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額</b>	<b>(7,351,806)</b>	(8,170,992)
<b>期初現金、現金等價物及受限資金</b>		
包括：		
期初現金及現金等價物	<b>20,446,104</b>	40,969,979
期初受限資金	<b>6,286,105</b>	8,567,496
<b>總計</b>	<b>26,732,209</b>	49,537,475

## 未經審計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

2022年  
人民幣

2021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	<b>12,379,043</b>	30,544,499
期末受限資金	<b>7,001,360</b>	10,821,984
總計	<b>19,380,403</b>	41,366,483
補充披露：		
所得稅支付現金	<b>(752,695)</b>	(1,678,217)
利息支付現金	<b>(5,760)</b>	(1,516)
非現金投資活動		
有關添置物業及設備的應付賬款變動	<b>(92,295)</b>	(5,299)



# 未經審計簡明合併中期財務資料附註

## 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2022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	所持經濟 利益	主要業務及 運營地點
<b>主要附屬公司</b>				
Beike Group (Cayman) Limited	開曼群島， 2018年8月6日	6,000,010千美元	100%	於開曼群島從事投資控股
Beike Group (BVI) Limited	英屬維爾京群島， 2018年7月12日	10千美元	100%	於英屬維爾京群島從事投資控股
香港享住國際有限公司	香港， 2016年12月16日	1,000千港元	100%	於香港從事投資控股
貝殼(天津)投資有限公司 (「貝殼天津」)	中國， 2018年9月29日	500,000千美元	100%	於中國從事投資控股
金貝(天津)技術有限公司 (「金貝技術」)	中國， 2018年8月22日	100千美元	100%	於中國從事投資控股
貝殼金科(天津)技術有限公司 (「貝殼金科」)	中國， 2018年10月30日	5,000千美元	100%	於中國從事投資控股
鏈家(天津)企業管理有限 公司(「鏈家企業管理」)	中國， 2018年8月13日	人民幣 209,539千元	100%	於中國從事投資控股
北京鏈家置地房地產經紀 有限公司(「鏈家置地」)	中國， 2005年7月25日	人民幣 10,000千元	100%	於中國從事經紀服務
德佑房地產經紀有限公司 (「德佑房地產經紀」)	中國， 2002年9月5日	人民幣 50,000千元	100%	於中國從事經紀服務
貝殼找房(北京)科技 有限公司(「貝殼找房」)	中國， 2015年8月3日	人民幣 10,000千元	100%	於中國從事研發

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 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	所持經濟 利益	主要業務及 運營地點
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
<b>合併可變利益實體</b>				
北京鏈家房地產經紀 有限公司(「北京鏈家」)	中國， 2001年9月30日	人民幣 13,558千元	100%	於中國從事移動應用程 序開發及運營
北京宜居泰和科技 有限公司(「宜居泰和」)	中國， 2010年7月23日	人民幣 753,036千元	100%	於中國持有獲許可金融 業務公司
天津小屋信息科技有限公司 (「天津小屋」)	中國， 2017年11月14日	人民幣 10,000千元	100%	於中國從事移動應用程 序及網頁開發及運營
<b>可變利益實體附屬公司</b>				
北京中融信融資擔保 有限公司	中國， 2006年11月10日	人民幣 1,000,000千元	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

- (1) 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。

#### (b) 本集團的歷史及重組

本集團於2001年透過北京鏈家在中國開展業務，北京鏈家於2001年9月由左暉先生(「創始人」暨本公司永遠的榮譽董事長)成立。隨著時間的推移，北京鏈家及其附屬公司開發了各種業務，並在中國全國範圍內擴張。2017年1月，本集團重組宜居泰和(其原為北京鏈家的附屬公司及經營金融服務業務)，以反映與北京鏈家大致上相同的控股架構。於2017年11月，本集團註冊成立天津小屋，以從事增值電信服務相關業務。創始人為本集團的最終控制方，因為彼在本集團的歷史上一直持有本集團的大多數投票權。



## 1. 組織(續)

### (b) 本集團的歷史及重組(續)

隨著本集團貝殼平台的推出，本公司於2018年7月在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司，以促進離岸融資。2018年7月至12月，本公司成立了一系列中介控股實體，直接或間接持有貝殼天津、金貝技術及貝殼金科的股權，該等公司均為本公司的全資中國附屬公司(統稱「外商獨資企業」)。通過一系列交易，北京鏈家的大部分原附屬公司已成為適用外商獨資企業及本集團其他中國附屬公司的附屬公司。例如，北京鏈家的大部分經營實體轉讓予鏈家置地和鏈家企業管理(均為貝殼天津的全資附屬公司)。

隨後，通過一系列重組交易(「重組」)，本公司通過合約安排獲得了對北京鏈家、宜居泰和及天津小屋的控制權。就重組而言，北京鏈家及宜居泰和的大部分股東或有關股東的聯屬方，大致上按彼等先前各自於重組前在北京鏈家及宜居泰和的股權比例認購本公司普通股、B及C系列可轉換可贖回優先股(如適用)。為進行重組，本集團於2018年及2019年分別向優先股股東返還人民幣3,000百萬元及人民幣6,931百萬元的在岸資本。有關資本於2019年重新離岸注入本集團。

重組已於2018年12月28日完成。

於2020年第二季度，宜居泰和經營業務的若干不限制外資所有權的附屬公司成為外商獨資企業的附屬公司。

於2020年7月22日，本公司進行1拆5股份拆分，此後本公司各股已發行普通股及優先股分別拆分為五股普通股及優先股。拆分後，根據本公司現有股份獎勵計劃預留作發行的股份數目及根據本公司根據現有股份獎勵計劃授予的購股權及其他獎勵將予發行的股份數目經已調整，以反映拆分。合併財務報表及其附註中所有適用股份數據、每股金額及相關資料已經追溯調整，以使1拆5股份拆分生效。

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。

### 1. 組織(續)

#### (c) 重組編製基準

於重組過程中，本集團各股東的股權百分比及權利與緊接重組前及緊隨重組後於北京鏈家、宜居泰和及於本公司的大致相同。因此，重組入賬列作一項共同控制交易，因為創始人於重組之前及重組之後對本集團擁有控制權。

重組交易並無導致財務報表的編製基準發生任何變動。資產及負債乃按歷史賬面值列賬。財務報表按假設本集團的公司架構自本集團成立以來一直存在編製。

#### (d) 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。中國合併附屬公司、可變利益實體及彼等各自的登記股東已訂立一系列合約協議。本公司根據該等合約安排為其附屬公司提供於可變利益實體的「控股財務權益」(定義見美國財務會計準則委員會ASC 810)，使其成為可變利益實體的主要受益人。該等合約協議包括授權委託書、獨家業務合作協議、獨家購買權協議、股權質押協議及配偶同意函。該等合約協議可根據本集團相關附屬公司的選擇於屆滿日期前延長。管理層認為該等中國本土公司為本集團的可變利益實體，其中本集團為最終主要受益人。因此，本集團將該等中國本土公司及其附屬公司的財務業績於本集團的合併財務報表合併入賬。

以下為本集團通過其附屬公司與可變利益實體及其登記股東訂立的合約協議(統稱「合約協議」)概要：

##### i) 與可變利益實體訂立的合約協議

###### 授權委託書

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的授權委託書協議，可變利益實體的各登記股東不可撤銷地承諾委任外商獨資企業或外商獨資企業指定的中國公民擔任實際代理人，以行使作為可變利益實體股東的一切權利，包括但不限於召開及出席股東大會的權利、對需要股東投票的任何決議案(如委任或罷免董事及其他高級管理層)進行表決的權利及根據可變利益實體的組織章程細則(可予修訂)規定的其他表決權。只要登記股東仍為可變利益實體的股東，各授權委託書協議不可撤銷且仍然有效。



## 1. 組織(續)

### (d) 可變利益實體公司(續)

#### i) 與可變利益實體訂立的合約協議(續)

##### 獨家業務合作協議

根據外商獨資企業及可變利益實體之間分別的獨家業務合作協議，外商獨資企業擁有向可變利益實體提供有關(其中包括)綜合技術支持、專業培訓、諮詢服務以及營銷及推廣服務等服務的獨家權利。未經外商獨資企業事先書面同意，可變利益實體同意不直接或間接受任何他人就獨家業務合作協議規定的事項提供的相同或任何類似服務。可變利益實體同意支付外商獨資企業服務費，費用將由外商獨資企業釐定。外商獨資企業擁有因履行協議而產生的知識產權的獨家所有權。協議將繼續有效，惟外商獨資企業有權以書面形式終止協議除外。

##### 獨家購買權協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的獨家購買權協議，可變利益實體的登記股東不可撤銷地授予相關外商獨資企業一項獨家購買權，以在中國法律允許的範圍內，酌情收購(或讓其指定的人士收購)其於可變利益實體的全部或部分股權(惟截至2018年12月31日質押予第三方的3.03%北京鏈家股權除外，儘管質押已於2019年12月解除，所有股權仍須遵守獨家購買權協議)。就於天津小屋的股權而言，收購價格應為實繳資本金額或適用中國法律允許的最低價格，而就於其他可變利益實體的股權而言，收購價格應為人民幣1元或適用中國法律允許的最低價格(以較高者為準)。可變利益實體股東進一步承諾，在中國法律允許的範圍內，向外商獨資企業支付彼等就其於可變利益實體所持股權收取的任何股息及其他分派。可變利益實體股東承諾，未經外商獨資企業事先書面同意，其將不會就其於可變利益實體的股權設立任何質押或產權負擔、批准任何轉讓或以任何方式出售其股權或處置可變利益實體任何資產(有限的例外情況除外)。各可變利益實體股東同意(其中包括)，未經外商獨資企業事先書面同意，不得促使相關可變利益實體與任何其他實體合併、增加或減少其註冊資本、宣派或分派股息、修訂其組織章程細則、訂立任何重大合約(在日常業務過程中訂立者除外)、委任或罷免其董事、監事或其他管理人員、清盤或解散(除非中國法律強制要求)、貸款或借款(在日常業務過程中產生而不是通過貸款方式產生的應付款項除外)或採取任何可能對可變利益實體運營狀態及資產價值造成不利影響的行動。該等協議於相關可變利益實體的全部股權轉讓予外商獨資企業及/或其指定人士之前將一直有效。金貝技術有單邊權利終止與天津小屋的協議。

### 1. 組織(續)

#### (d) 可變利益實體公司(續)

##### i) 與可變利益實體訂立的合約協議(續)

###### 股權質押協議

根據外商獨資企業、可變利益實體及其各自登記股東之間的股權質押協議，可變利益實體的登記股東將其各自於可變利益實體的全部股權質押予外商獨資企業，以保證履行可變利益實體及其登記股東於獨家業務合作協議、授權委託書協議、獨家購買權協議及股權質押協議項下的責任，惟截至2018年12月31日質押予第三方的3.03%北京鏈家股權除外。質押已於2019年12月解除，所有股權須遵守股權質押協議。可變利益實體登記股東亦承諾，於股權質押協議期間，除非經外商獨資企業另行書面批准，否則其將不會轉讓已質押的股權或就已質押的股權設立或允許任何新質押或其他產權負擔。截至本報告日期，本集團已根據中國法律向國家市場監管總局地方分局辦理所有有關股權質押登記，以完善相關股權質押。完成股權質押登記後，倘可變利益實體或其股東違反該等協議項下的合約責任，外商獨資企業將有權出售可變利益實體的已質押股權。

###### 配偶同意函

根據配偶同意函，適用個人可變利益實體登記股東的配偶各自無條件及不可撤銷地同意，其各自配偶持有並以其名義登記的可變利益實體股權將在未經其同意的情况下根據相關獨家業務合作協議、股權質押協議、獨家購買權協議及授權委託書協議出售。此外，其各自同意不就其各自配偶所持可變利益實體股權行使任何權利。此外，倘任何彼等因任何原因獲得其各自配偶所持可變利益實體任何股權，有關配偶同意受類似責任約束並同意簽訂類似合約安排。

##### ii) 與可變利益實體架構有關的風險

本集團部分業務乃透過本集團的可變利益實體進行，其中本公司為最終主要受益人。本公司認為(i)可變利益實體的所有權架構在任何重大方面均未違反任何現行中國法律或法規；及(ii)各可變利益實體合約協議對該等協議的各訂約方而言屬有效、具有法律約束力及可強制執行，不會導致任何違反現行中國法律或法規的行為。然而，中國法律制度的不確定性可能導致相關監管機構認定當前可變利益實體合約協議及業務違反任何現行或未來中國法律或法規。



1. 組織(續)

(d) 可變利益實體公司(續)

ii) 與可變利益實體架構有關的風險(續)

於2019年3月15日，全國人民代表大會採納了《中華人民共和國外商投資法》(於2020年1月1日起生效)，連同其實施條例及附屬法規。《中華人民共和國外商投資法》並無明確將合約安排分類為一種外商投資形式，但「外商投資」的定義中具有全面規定，包括外國投資者通過法律或行政法規或國務院規定的其他方式進行的投資。由於本集團目前正在利用合約安排經營若干外國投資者禁止或被限制投資的業務，因此不確定本集團的公司架構是否會被視為違反外商投資規則。倘可變利益實體符合外商投資實體的定義，本集團使用與可變利益實體訂立的合約安排的能力以及本集團透過可變利益實體開展業務的能力可能會受到嚴重限制。

此外，倘本集團的公司架構及與可變利益實體訂立的合約安排(本集團據此於中國開展其業務)被發現違反任何現行或日後的中國法律及法規，本集團的相關中國監管機構可能會：

- 吊銷或拒絕授予或重續本集團的業務及營業執照；
- 限制或禁止本集團全資附屬公司與可變利益實體之間的關聯方交易；
- 施加罰款、沒收收入或本集團難以或無法遵守的其他要求；
- 要求本集團變更、終止或限制其營運；
- 限制或禁止本集團為其營運融資的能力；及
- 對本集團採取其他可能會損害本集團業務的監管或強制執行行動。

### 1. 組織(續)

#### (d) 可變利益實體公司(續)

##### ii) 與可變利益實體架構有關的風險(續)

實施任何該等處罰均可能對本集團開展其業務的能力造成重大不利影響。此外，倘實施任何該等處罰導致本集團失去指導可變利益實體活動的權利或收取其經濟利益的權利，本集團將不再能夠將可變利益實體合併入賬。管理層認為，基於當前事實及情況，本集團不大可能失去有關能力。然而，中國法律法規的詮釋與實施及其對合約的合法性、約束力及可強制執行性的效力的應用，均由中國主管機構酌情釐定，因此無法保證相關中國機構會就各合約安排的合法性、約束力及可強制執行性採取與本集團相同的立場。同時，由於中國法律制度不斷快速演變，諸多法律、法規及規則的詮釋未必統一，且該等法律、法規及規則的施行存在不確定性，倘可變利益實體或可變利益實體的登記股東未能履行彼等於該等安排下的責任，則可能限制本集團實施合約安排時能獲得的法律保護。

#### 可變利益實體的財務資料概要

根據可變利益實體合約安排，本公司(1)可行使可變利益實體的所有股東權利並有權力指導對可變利益實體的經濟表現產生最重大影響的活動，及(2)取得對可變利益實體而言可能屬重大的可變利益實體經濟利益。因此，本公司被視為可變利益實體的最終主要受益人且已將可變利益實體的財務經營業績、資產及負債於本公司的合併財務報表合併入賬。因此，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2022年6月30日及2021年12月31日為數約人民幣28億元及人民幣28億元的註冊資本，以及截至2022年6月30日及2021年12月31日為數約人民幣74.0百萬元及人民幣74.0百萬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，乃計入本集團剔除公司間交易後的合併財務報表。以下披露呈列現時構成可變利益實體的企業截至2022年6月30日及2021年12月31日的財務狀況以及截至2022年及2021年6月30日止六個月的經營業績。



1. 組織(續)

可變利益實體的財務資料概要(續)

	截至2022年 6月30日 人民幣	截至2021年 12月31日 人民幣
	(以千計)	
現金及現金等價物	<b>1,955,599</b>	2,465,384
受限資金	<b>5,359,233</b>	5,417,243
短期投資	<b>869,141</b>	324,804
短期貸款淨額	<b>462,885</b>	640,419
應收賬款及合同資產淨額	<b>40,889</b>	25,186
應收關聯方款項及預付關聯方款項	<b>333,773</b>	336,223
應收關聯方貸款	<b>20,000</b>	20,000
預付款項、應收款項及其他資產	<b>182,823</b>	261,543
應收本集團非可變利益實體附屬公司款項	<b>2,902,705</b>	2,805,071
<b>流動資產總額</b>	<b>12,127,048</b>	12,295,873
物業及設備淨額	<b>85,618</b>	93,031
使用權資產	<b>1,199</b>	13,522
長期貸款淨額	<b>2,440</b>	10,039
長期投資淨額	<b>3,030</b>	361,375
無形資產淨額	<b>37,455</b>	40,754
商譽	<b>7,522</b>	7,522
其他非流動資產	<b>65,443</b>	85,224
<b>非流動資產總額</b>	<b>202,707</b>	611,467
<b>資產總額</b>	<b>12,329,755</b>	12,907,340
應付賬款	<b>64,349</b>	61,836
應付關聯方款項	<b>746</b>	142,723
應付僱員薪酬及福利	<b>370,658</b>	404,715
應付客戶備付金	<b>4,785,589</b>	3,407,217
應付所得稅	<b>50,837</b>	37,308
租賃負債流動部分	<b>1,470</b>	9,618
短期融資債務	<b>133,400</b>	194,200
合同負債	<b>3,073</b>	7,590
預提費用及其他流動負債	<b>181,754</b>	197,900
應付本集團非可變利益實體附屬公司款項	<b>3,075,874</b>	4,816,025
<b>流動負債總額</b>	<b>8,667,750</b>	9,279,132
遞延稅項負債	<b>4,483</b>	4,483
租賃負債非流動部分	<b>-</b>	3,416
<b>非流動負債總額</b>	<b>4,483</b>	7,899
<b>負債總額</b>	<b>8,672,233</b>	9,287,031

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 1. 組織(續)

#### 可變利益實體的財務資料概要(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
第三方淨收入總額	<b>215,274</b>	538,173
本集團非可變利益實體附屬公司淨收入總額	<b>90,600</b>	101,209
淨收入總額	<b>305,874</b>	639,382
淨利潤	<b>37,213</b>	304,773
經營活動所得(所用)現金淨額	<b>(65,218)</b>	3,698,153
投資活動所用現金淨額	<b>(21,675)</b>	(423,580)
融資活動所用現金淨額	<b>(480,902)</b>	(295,736)
現金、現金等價物及受限資金增加(減少)淨額	<b>(567,795)</b>	2,978,837

### 2. 重大會計政策

#### 2.1 (a) 新採納會計公告的影響

於2020年8月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2020-06，「負債－具有換股權及其他選擇權的債務(副專題470-20號)以及衍生工具及對沖－實體自身權益合約(副專題815-40號)」。此項更新中的修訂影響發行可換股工具的實體及／或與實體自身權益掛鈎及可能以實體自身權益結算的合約。此項新訂會計準則更新剔除可換股工具的有益轉換及現金轉換會計模型。該項更新亦修訂若干實體自身權益合約的會計處理，有關合約現時因具體結算規定而入賬列作衍生工具。此外，新指引修改特定可換股工具及可能以現金或股份結算的若干合約影響稀釋每股利潤計算的方式。會計準則更新中的修訂於2021年12月15日後開始的財政年度(包括該等財政年度內的中報期間)對符合證交會申報人定義的公共業務實體(不包括合資格成為證交會所界定的小型申報公司的實體)生效。本公司按前瞻基準採納自2022年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對本公司的合併財務報表產生重大影響。

於2021年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2021-10，「政府援助(專題832號)：企業實體有關政府援助的披露」，要求有關與政府交易的披露，有關交易採用補助或供款會計模型按類比入賬。該項準則於2021年12月15日後開始的財政年度對上市企業生效。本公司按前瞻基準採納自2022年1月1日起生效的該項準則。採納該項新訂準則並無對本公司的合併財務報表產生重大影響。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.1 (b) 最近公佈但未採納的會計公告

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

### 2.2 編製基準

隨附未經審計簡明合併財務報表及相關披露乃根據適用於中期財務資料的美利堅合眾國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製。

2021年12月31日的資產負債表數據乃摘錄自經審計合併財務報表；然而，合併財務報表隨附中期附註並未包括公認會計準則要求的所有年度披露。中期業績不一定代表全年的預期業績。本中期報告所載財務資料應與本公司上一財政年度的經審計合併財務報表一併閱讀。所採用的會計政策與上一財政年度經審計合併財務報表一致。

#### (i) 變更分部

收購聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)後，本集團更改其組織架構，形成四個可呈報分部：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。過往期間的分部業績已調整以符合當前呈列方式。更多資料請參閱附註24.「分部資料」。

#### (ii) 變更所產生獲取合同的成本資本化的會計方法

於2022年1月1日，本集團選擇變更其合同成本資本化的會計方法。於過往年度，本集團採用ASC 606項下的實務簡便方法，當預期攤銷期為一年或以下時，將所產生獲取合同的成本列為開支。自本年度起，倘本集團預計收回獲取客戶合同的增量成本，則本集團將該等成本確認為資產。倘資產對應一定期間內履行的義務，則採用的攤銷方法與隨合同年期計量進度及確認收入所用的方法一致。倘資產對應時點履行的義務，則於轉讓與資產相關的貨品或服務的控制權時列為開支。由於合同成本的攤銷與新收購的家裝業務的收入確認模式一致，因此新會計方法更為合適。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.2 編製基準(續)

##### (ii) 變更所產生獲取合同的成本資本化的會計方法(續)

由於會計準則變更對所呈列者之前的期間的累計影響不重大，因此過往期間財務資料並未作出調整。以下2022財政年度的財務報表項目受會計準則變更的影響。

#### 截至2022年6月30日未經審計簡明合併資產負債表

	根據實務簡便 方法計算	根據新會計 方法呈報 (以千計)	變更的影響
<b>資產</b>			
預付款項、應收款項及其他資產	3,582,480	3,741,472	158,992
<b>資產總額</b>	<b>104,207,190</b>	<b>104,366,182</b>	<b>158,992</b>
<b>負債及股東權益(虧絀)</b>			
累計虧絀	(12,339,444)	(12,329,140)	10,304
<b>負債及股東權益(虧絀)總額</b>	<b>104,355,878</b>	<b>104,366,182</b>	<b>10,304</b>

#### 截至2022年6月30日止六個月未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表

	根據實務簡便 方法計算	根據新會計 方法呈報 (以千計)	變更的影響
銷售和市場費用	(1,992,817)	(1,982,513)	10,304
<b>運營費用總額</b>	<b>(7,374,459)</b>	<b>(7,364,155)</b>	<b>10,304</b>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的			
淨利潤(虧損)	(2,496,598)	(2,486,294)	10,304
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	(0.70)	(0.70)	—
— 稀釋	(0.70)	(0.70)	—



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.3 合併原則

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

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

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

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

### 2.4 使用估計

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

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.5 外幣及外幣換算

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

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

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

#### 2.6 公允價值計量

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

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。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.6 公允價值計量 (續)

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。

### 2.8 受限資金及非流動受限資金

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

本集團的受限資金根據受限制期間持續時間分類為流動及非流動部分，並主要包括1) 通過本集團的在線支付平台自房產買方收取但尚未向賣方支付的現金，其存放於銀行的託管賬戶；2) 本集團擔保及金融服務的保證金；及3) 其他雜項受限資金。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.9 短期投資

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

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

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

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團持有至到期債務證券合約期內的估計預期虧損，在合併綜合收益(虧損)表的「其他收入淨額」扣除。於確定估計信用損失準備時，除考慮過去事件及當前狀況等資料外，亦會考慮未來經濟狀況的合理且有依據的預測。截至2022年6月30日及2021年12月31日，本集團持有的持有至到期債務證券計提的信用損失準備並不重大。

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

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

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



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

### 2.11 貸款

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

#### 合併信託的貸款

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

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

#### 小額貸款平台的貸款

本集團亦通過小額貸款平台向借款人提供小額貸款。所提供的貸款主要包括：1)向業主提供的家裝家居分期貸款；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。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.11 貸款(續)

##### 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。

##### 信用損失準備

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

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

##### 應收應計利息

貸款的應計利息收入根據貸款的實際利率計算，並錄作賺取的利息收入。合約到期日前尚未收回的未償還貸款本金結餘被視為逾期。當貸款逾期達1天時，其按不計息狀態發放，本集團自該日起停止計提貸款利息。應計但截至該日未支付的利息不會撥回。倘不計息貸款的擔保利息收入按現金基準確認，本集團會評估應計利息及未支付本金額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2021年及2022年6月30日止六個月期間，就非應計金融資產確認的利息收入金額並不重大。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.12 衍生工具

衍生工具以公允價值列賬，通常指截至報告日期合同終止時預期收取或支付的估計金額。衍生金融工具並非用於交易或投機目的。本集團與若干商業銀行訂立數項外匯遠期合同，以減輕本集團以美元計值的現金及現金等價物及短期投資結餘產生的匯兌收益／虧損風險。由於該等工具不符合對沖會計處理，本集團將衍生工具的公允價值變動計入其他利潤(虧損)淨額。截至2021年及2022年6月30日止六個月期間，公允價值變動人民幣62.2百萬元及人民幣0.4百萬元分別計入投資公允價值變動淨額。

### 2.13 物業及設備淨額

物業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。出售物業及設備的損益為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間的差額，並於合併綜合收益(虧損)表中的其他收入淨額確認。

### 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
• 客戶關係	3至5年
• 不競爭協議	3至5年
• 廣告資源	5年
• 牌照	6至10年

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

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。

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

### 2.16 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」，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。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.16 長期投資(續)

##### (i) 採用權益法入賬的權益投資(續)

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

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

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

##### (ii) 按公允價值入賬的投資

自2017年1月1日起，本集團提前採納ASU 2016-01「金融資產及金融負債的確認及計量」(「ASU 2016-01」)。公允價值易釐定的證券按公允價值計量。以公允價值入賬的股本證券包括對i) 有價股本證券(即公開交易的股票)及ii) 非上市公司的投資，本集團就其持續以公允價值計量。根據ASC 321，就入賬列作利潤的以公允價值計量且其變動計入公允價值的權益投資而言，本集團不會對該等證券是否減值進行評估。



## 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 (續)

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合併綜合收益(虧損)表。就參照標的資產表現且原期限在一年以上的浮動利率理財產品而言，本集團於初始確認日期選擇公允價值法，並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值列賬該等投資。該等投資的公允價值變動於合併綜合收益(虧損)表計為投資公允價值變動淨額。公允價值根據金融機構於各報告期末提供的類似產品報價估計。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第2層級公允價值計量。

#### (iii) 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

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

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。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.16 長期投資(續)

##### (iv) 長期持有至到期投資

長期持有至到期投資包括金融機構及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，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。本集團將持有至到期債務證券按攤餘成本減信用損失準備入賬。

持有至到期債務證券的信用損失準備反映本集團在持有至到期債務證券的合約期限內的估計預期虧損，並於合併綜合收益(虧損)表「其他收入淨額」中扣除。估計信用損失準備乃通過考慮對未來經濟狀況的合理及可支持的預測以及有關過去事件及當前狀況的資料釐定。截至2022年6月30日及2021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。

##### (v) 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。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.16 長期投資 (續)

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

### 2.17 租賃

本集團主要自業主租賃銷售門店(包括經紀銷售門店、交易服務中心及聖都家裝銷售門店)、行政辦事處、託管房屋及土地使用權。彼等全部分類為經營租賃。

銷售門店及辦公室租賃合約一般為固定期限，介乎數月至5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(通常為44年)或估計使用期或協議年期(以較短者為準)內按直線法攤銷。就截至2019年1月1日存續的租賃而言，本集團選擇實務簡便方法，允許事後釐定租期。當本集團合理確定將行使延長或終止租賃的選擇權時，本集團的租賃條款會包括該選擇權。一項安排是否為或包含租賃乃於起始時通過評估該安排是否轉讓一項已識別資產的使用權，以及本集團是否從該資產中獲得絕大部分經濟利益並有能力指導該資產的使用而作出釐定。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.17 租賃(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，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(「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，在租期以抵押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。

#### 2.18 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. 重大會計政策(續)

### 2.19 融資債務

融資債務是指從第三方投資者收取的所得款項減向該等合併信託投資者支付的金額。累計應付利息按融資債務的實際利率計算。融資成本主要包括本集團就用於撥付其貸款的融資債務支付的利息費用。

### 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2022年及2021年6月30日止六個月，向本集團於中國註冊成立的實體的一般儲備金及法定盈餘公積的利潤撥款分別約為零及人民幣1.3百萬元。於任何呈列期間並無向其他儲備金作出撥款。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.21 收入確認

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

#### 存量房業務

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

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

當貝殼平台上的其他經紀公司與消費者簽署房產經紀服務合同及根據平台協議就本集團完成房產交易的合作服務給我們分配佣金時，本集團被視作向主經紀人提供服務的參與經紀人，原因為本集團並非經紀服務合同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同的佣金按淨額基準入賬。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.21 收入確認 (續)

#### 存量房業務 (續)

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。

#### 新房業務

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

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

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.21 收入確認(續)

##### 家裝家居

本集團向其客戶提供室內裝修服務。有關服務於隨時間達成履約義務時確認，原因為本集團的履約並無產生對本集團有其他用途的資產，而本集團對迄今已完成履約的付款擁有可強制執行的權利。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、電子及家電產品的貿易而言，收入於交付及驗收時確認，其指本公司收到交付完成時的交貨單或安裝程序已完成的客戶確認。

##### 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。新興業務及其他的服務費一般於提供服務時確認為收入。

##### 合同餘額

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

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

倘本集團在履約前收取對價，則確認合同負債，其主要與存量房業務、新房業務、家裝家居業務和新興業務及其他有關。本集團預計於未來12個月內將該餘額的絕大部分確認為收入，剩餘部分則於其後確認。本集團截至2022年6月30日及2021年12月31日的合同負債於下表列示。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.21 收入確認 (續)

#### 合同餘額 (續)

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>合同負債：</b>		
存量房業務	<b>201,930</b>	209,691
新房業務	<b>1,148,067</b>	707,163
家裝家居	<b>1,455,815</b>	285
新興業務及其他	<b>316,562</b>	184,790
<b>總計</b>	<b>3,122,374</b>	1,101,929

#### 取得合同的增量成本

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

截至2022年6月30日，取得客戶合同的資本化成本結餘為人民幣159.0百萬元。截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團分別將攤銷人民幣53.8百萬元及零確認為「銷售和市場費用」。

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

#### 實務簡便方法

本集團已採用以下ASC 606許可的實務簡便方法：

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

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.22 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2022年及2021年6月30日止六個月,於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認的廣告費用分別為人民幣612.8百萬元及人民幣1,175.2百萬元。

#### 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」入賬該等股份獎勵。

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

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

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

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

根據ASU 2016-09,本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。



## 2. 重大會計政策 (續)

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

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

#### 不確定稅務狀況

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

截至2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月，本集團並無任何重大未確認的不確定稅務狀況。

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.25 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2021年及2022年6月30日止六個月，有關撥備增加的淨影響為僱員福利開支分別增加人民幣277.2百萬元及人民幣491.5百萬元。目前，本集團正實施一項補救計劃以減少僱員福利方面違反相關法律法規的風險敞口。截至2022年及2021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14.9億元及人民幣18.2億元。

#### 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。等價普通股包括未歸屬受限制股份、未歸屬受限制股份單位及未行使購股權獲行使時可使用庫存股份法發行的普通股。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. 重大會計政策 (續)

### 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。

### 2.30 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。

本集團經營四個經營分部：(i) 存量房業務；(ii) 新房業務；(iii) 家裝家居；(iv) 新興業務及其他，分部資料載於附註24。

### 2.31 承諾及或有事項

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

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

### 2. 重大會計政策(續)

#### 2.32 政府補助

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

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表內的其他收入淨額項下分別確認政府補助約人民幣397百萬元及人民幣409百萬元。

#### 2.33 企業合併及非控股權益

本集團根據ASC 805 — 「企業合併」採用收購法對企業合併進行會計處理。收購成本按轉讓予賣方的資產、本集團產生的負債及本集團發行的股本工具的於收購日的公允價值的總和計量。直接歸屬於收購的交易成本於產生時支銷。所收購可識別資產及所承擔負債按其於收購日的公允價值單獨計量，而不考慮任何非控股權益的數額。(i)收購成本總額、非控股權益的公允價值及任何先前所持被收購方的股權於收購日之公允價值超過(ii)被收購方可識別資產淨值公允價值的部分入賬列為商譽。倘收購成本少於被收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於合併綜合收益(虧損)表確認。於計量期間(自收購日起可長達一年)，本集團可入賬所收購資產及所承擔負債的調整，並相應抵銷商譽。於計量期間結束或最終釐定所收購資產或所承擔負債的價值(以較早發生者為準)後，任何進一步調整於合併綜合收益(虧損)表入賬。

對於分階段進行的企業合併，本集團於緊接取得控制權前按於收購日的公允價值重新計量先前所持被收購方股權且該重新計量產生的損益(如有)於合併綜合收益(虧損)表確認。



## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.34 集中度及風險

#### 客戶及供應商集中度

截至2021年及2022年6月30日止六個月，並無來自客戶的收入或向供應商的採購額個別佔本集團淨收入總額或採購總額的10%以上。

#### 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2022年6月30日及2021年12月31日，本集團所有現金及現金等價物、受限資金及短期投資均由位於中國、香港、美國、日本及澳大利亞且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。於2015年5月1日，中國新《存款保險條例》開始實施，據此，在中國成立的銀行金融機構(如商業銀行)須為向其以人民幣及外幣存放的存款投保存款保險。由於本集團的存款總額遠高於賠償限額，因此該《存款保險條例》無法有效為本集團賬戶提供全面保護。然而，本集團認為任何該等中國銀行倒閉風險很小。銀行倒閉在中國並不常見，而且基於公開可得資料，本集團認為持有本集團現金及現金等價物、受限資金及短期投資的該等中國銀行財務狀況良好。

應收賬款及其他應收款項一般為無擔保且主要來自於中國的日常業務過程。該等金融工具涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2022年6月30日及2021年12月31日，只有一名客戶為數人民幣825百萬元及人民幣1,266百萬元的應收款項總額被認為面臨集中信用風險。

截至2022年6月30日及2021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28.92%及18.75%。截至2022年6月30日及2021年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為20.53%及15.61%。截至2022年6月30日及2021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8.53%及12.76%。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。應收賬款及合同資產以及其他應收款項的預期信用損失率上升主要是由於2022年房地產開發商的信用風險提高。貸款的預期信用損失率上升主要是由於2022年商品房按揭政策收緊導致拖欠比例上升。

## 2. 重大會計政策 (續)

### 2.34 集中度及風險 (續)

#### 貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2022年6月30日及2021年12月31日，本集團以人民幣計值且受該等政府管限制制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣350億元及人民幣373億元。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

過去，人民幣兌美元不時出現重大而無法預測的波動。截至2022年6月30日止六個月，人民幣兌美元貶值為約5.0%。難以預測市場力量或中國或美國政府政策日後可能如何影響人民幣兌美元的匯率。

## 3. 現金、現金等價物、受限資金

現金、現金等價物及受限資金包括下列各項：

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>現金及現金等價物：</b>		
現金	<b>12,305,284</b>	19,853,352
現金等價物	<b>73,759</b>	592,752
<b>受限資金：</b>		
流動	<b>7,001,360</b>	6,286,105
<b>現金、現金等價物及受限資金總額</b>	<b>19,380,403</b>	26,732,209

- (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2022年及2021年6月30日止六個月，現金等價物的加權平均利率分別為2.01%及0.61%。
- (ii) 本集團根據受限期時間將受限資金劃分為流動及非流動部分，主要包括：1)通過本集團的在線支付平台向買房人收取但尚未向賣房人支付的現金，該現金存放於銀行託管賬戶；2)本集團擔保及融資服務的保證金；3)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2022年6月30日分別為90.76%、6.44%及2.80%；截至2021年12月31日分別為90.91%、9.09%及0%。



#### 4. 短期投資

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>短期投資：</b>		
銀行定期存款	<b>9,639,425</b>	9,938,676
理財產品	<b>18,449,052</b>	19,463,985
短期持有至到期投資	<b>2,550,621</b>	-
<b>總計</b>	<b>30,639,098</b>	29,402,661

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

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

短期持有至到期投資包括金融機構發行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。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 5. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>流動：</b>		
供貨商墊款	<b>458,473</b>	388,319
支付予房地產開發商按金(i)	<b>535,562</b>	558,286
預付租金及其他按金	<b>912,995</b>	748,516
員工墊款	<b>87,138</b>	104,615
應收託管賬戶款項	<b>17,130</b>	10,672
應收利息	<b>19,392</b>	39,156
可抵扣進項增值稅	<b>729,287</b>	762,927
預付所得稅	<b>157,634</b>	138,716
存貨(ii)	<b>129,296</b>	19,035
取得合同的資本化成本	<b>158,972</b>	-
其他	<b>535,593</b>	359,708
<b>總計</b>	<b>3,741,472</b>	3,129,950
<b>非流動：</b>		
遞延稅項資產(附註19)	<b>935,544</b>	1,060,131
其他	<b>80,214</b>	121,290
<b>總計</b>	<b>1,015,758</b>	1,181,421

(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) 存貨

於2022年6月30日的存貨主要包括家裝業務的原材料。



## 6. 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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
新房業務	<b>7,186,656</b>	11,026,647
存量房業務	<b>468,119</b>	365,961
家裝家居	<b>57,877</b>	127
新興業務及其他	<b>120,582</b>	83,488
<b>應收賬款</b>	<b>7,833,234</b>	11,476,223
信用損失準備	<b>(2,292,352)</b>	(2,151,271)
<b>應收賬款淨額</b>	<b>5,540,882</b>	9,324,952

合同資產主要與本集團裝修業務有關。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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>合同資產 – 總額</b>	<b>179,092</b>	–
信用損失準備	<b>(24,842)</b>	–
<b>合同資產淨值</b>	<b>154,250</b>	–

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 6. 應收賬款及合同資產淨值(續)

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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
期初結餘	<b>(2,151,271)</b>	(1,122,218)
增加	<b>(170,832)</b>	(249,893)
核銷	<b>29,751</b>	103,317
期末結餘	<b>(2,292,352)</b>	(1,268,794)

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
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
— 最多3個月	<b>2,823,096</b>	5,945,790
— 3個月至1年	<b>3,006,415</b>	4,124,218
— 1年以上	<b>2,003,723</b>	1,406,215
應收賬款	<b>7,833,234</b>	11,476,223
減：信用損失準備	<b>(2,292,352)</b>	(2,151,271)
應收賬款淨額	<b>5,540,882</b>	9,324,952



## 7. 貸款淨額

截至2022年6月30日及2021年12月31日，貸款淨額包括下列各項：

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
(以千計)		
<b>短期：</b>		
合併信託貸款	<b>408,384</b>	526,411
小額貸款平台貸款	<b>240,384</b>	307,599
<b>短期貸款總額</b>	<b>648,768</b>	834,010
信用損失準備	<b>(133,664)</b>	(131,558)
<b>短期貸款淨額總額</b>	<b>515,104</b>	702,452
<b>長期：</b>		
合併信託貸款	-	10,243
小額貸款平台貸款	<b>2,500</b>	-
<b>長期貸款總額</b>	<b>2,500</b>	10,243
信用損失準備	<b>(60)</b>	(204)
<b>長期貸款淨額總額</b>	<b>2,440</b>	10,039

該等結餘指短期及長期貸款，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。

下表概述截至2022年6月30日及2021年12月31日按到期日劃分的貸款結餘：

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
(以千計)		
到期月數		
0至12	<b>648,768</b>	834,010
13至24	<b>2,500</b>	10,243
<b>貸款總額</b>	<b>651,268</b>	844,253

## 7. 貸款淨額(續)

### 貸款 — 信用損失準備及信貸質素

與採用於2020年1月1日生效的ASU 2016-13一致(參閱附註2.1 (a)新採納會計公告的影響), 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2022年宏觀經濟及房產代理業務存在不確定性, 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(扣除非勞動收入)的信用損失準備由2021年12月31日的15.61%上升至2022年6月30日的20.53%, 主要是由於2022年上半年Covid-19的持續不確定性導致對借款人的限制。

截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
期初結餘	(131,762)	(127,319)
(計提)撥回	(1,962)	(117,022)
期末結餘	(133,724)	(244,341)

本集團根據借款人類型及拖欠模式, 整體上評估貸款的預期信用損失:

#### 借款人類型:

房產交易相關業務: 該分部包括房產交易業務產生的貸款。截至2022年6月30日, 該類別的平均損失率為22.00%。

非房產交易相關業務: 該分部主要包括消費貸款。截至2022年6月30日, 該類別的平均損失率為11.66%。

#### 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2022年6月30日及2021年12月31日, 拖欠率分別為27.76%及24.2%。

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								
2017年及之前	-	-	-	-	4,942	4,942	-	4,942
2018年	-	-	-	-	36,676	36,676	-	36,676
2019年	-	-	-	-	21,616	21,616	-	21,616
2020年	-	-	-	-	23,587	23,587	-	23,587
2021年	8,340	6,039	8,678	18,161	52,252	93,470	511,224	604,694
小計	8,340	6,039	8,678	18,161	139,073	180,291	511,224	691,515
非房產交易相關業務								
2017年及之前	-	-	-	-	453	453	-	453
2018年	60	182	269	1,629	1,748	3,888	-	3,888
2019年	309	464	572	1,662	8,123	11,130	45,752	56,882
2020年	495	268	377	1,086	4,543	6,769	51,246	58,015
2021年	421	459	371	529	37	1,817	31,683	33,500
小計	1,285	1,373	1,589	4,906	14,904	24,057	128,681	152,738
<b>2021年12月31日</b>	<b>9,625</b>	<b>7,412</b>	<b>10,267</b>	<b>23,067</b>	<b>153,977</b>	<b>204,348</b>	<b>639,905</b>	<b>844,253</b>
房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	<b>38,657</b>	<b>38,657</b>	-	<b>38,657</b>
2019年	-	-	-	-	<b>21,099</b>	<b>21,099</b>	-	<b>21,099</b>
2020年	-	-	-	-	<b>21,764</b>	<b>21,764</b>	-	<b>21,764</b>
2021年	-	-	<b>291</b>	<b>986</b>	<b>65,860</b>	<b>67,137</b>	-	<b>67,137</b>
2022年	-	<b>222</b>	-	<b>612</b>	-	<b>834</b>	<b>409,469</b>	<b>410,303</b>
小計	-	<b>222</b>	<b>291</b>	<b>1,598</b>	<b>147,380</b>	<b>149,491</b>	<b>409,469</b>	<b>558,960</b>
非房產交易相關業務								
2018年及之前	-	-	-	-	<b>4,007</b>	<b>4,007</b>	-	<b>4,007</b>
2019年	<b>1,969</b>	<b>568</b>	<b>277</b>	-	<b>10,381</b>	<b>13,195</b>	<b>26,397</b>	<b>39,592</b>
2020年	<b>419</b>	<b>1,141</b>	<b>488</b>	<b>1,597</b>	<b>6,569</b>	<b>10,214</b>	<b>15,755</b>	<b>25,969</b>
2021年	<b>504</b>	<b>415</b>	<b>331</b>	<b>821</b>	<b>1,796</b>	<b>3,867</b>	<b>6,673</b>	<b>10,540</b>
2022年	<b>20</b>	-	<b>1</b>	-	-	<b>21</b>	<b>12,179</b>	<b>12,200</b>
小計	<b>2,912</b>	<b>2,124</b>	<b>1,097</b>	<b>2,418</b>	<b>22,753</b>	<b>31,304</b>	<b>61,004</b>	<b>92,308</b>
<b>2022年6月30日</b>	<b>2,912</b>	<b>2,346</b>	<b>1,388</b>	<b>4,016</b>	<b>170,133</b>	<b>180,795</b>	<b>470,473</b>	<b>651,268</b>

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 8. 物業及設備淨額

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2021年 人民幣
辦公樓	561,258	426,947
汽車	22,882	20,360
計算機設備	1,057,459	1,071,326
傢具及辦公設備	411,993	421,157
租賃物業裝修	2,362,414	2,315,577
在建工程	276,141	143,360
<b>總計</b>	<b>4,692,147</b>	4,398,727
減：累計折舊	<b>(2,631,114)</b>	(2,412,683)
減：累計減值	<b>(18,424)</b>	(14,337)
<b>賬面淨值</b>	<b>2,042,609</b>	1,971,707

截至2022年及2021年6月30日止六個月，確認的折舊費用分別為人民幣468.0百萬元及人民幣375.6百萬元。

### 9. 無形資產淨額

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2021年 人民幣
軟件	113,605	119,328
商標及域名	1,194,010	144,262
客戶關係	4,080	4,080
不競爭協議	1,300	1,300
廣告資源	2,348,990	2,231,495
牌照	349,912	349,912
<b>總計</b>	<b>4,011,897</b>	2,850,377
減：累計攤銷	<b>(1,788,606)</b>	(1,452,824)
減：累計減值	<b>(257,646)</b>	(256,280)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,965,645</b>	1,141,273

截至2022年及2021年6月30日止六個月確認的攤銷費用分別為人民幣271.5百萬元及人民幣247.7百萬元。

於2022年4月20日，本集團完成聖都家裝的收購。本集團確認該收購產生的無形資產人民幣1,051百萬元，其中包括商標人民幣1,050百萬元及軟件人民幣1百萬元（附註23）。



## 10. 租賃

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

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

截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	<b>1,788,812</b>	1,785,959
短期租賃成本	<b>16,804</b>	23,885
<b>總計</b>	<b>1,805,616</b>	1,809,844

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	
	2022年 人民幣	2021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	<b>1,503,596</b>	1,730,651
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	<b>3,994,894</b>	3,264,000

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 10. 租賃(續)

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2021年 人民幣
<b>經營租賃</b>		
門店租賃	<b>5,438,469</b>	5,561,664
行政辦事處租賃	<b>1,041,290</b>	1,037,978
託管房屋租賃	<b>2,019,508</b>	618,027
土地使用權	<b>86,160</b>	26,542
<b>經營租賃資產總額</b>	<b>8,585,427</b>	7,244,211
<b>經營租賃負債，流動</b>	<b>3,476,704</b>	2,752,795
<b>經營租賃負債，非流動</b>	<b>5,117,682</b>	4,302,934
<b>經營租賃負債總額</b>	<b>8,594,386</b>	7,055,729

	截至6月30日止六個月 2022年	2021年
<b>加權平均剩餘租期(以年計)</b>		
經營租賃	<b>3.25</b>	3.38
土地使用權	<b>44.68</b>	41.84
<b>加權平均折現率</b>		
經營租賃	<b>4.7%</b>	4.6%
土地使用權	<b>4.7%</b>	4.6%

租賃負債的到期日如下：

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)
2022年剩餘時間	<b>1,811,913</b>
2023年	<b>3,119,644</b>
2024年	<b>2,087,991</b>
2025年	<b>1,158,141</b>
2026年	<b>456,258</b>
2027年	<b>143,730</b>
此後	<b>248,037</b>
<b>未折現租賃付款總額</b>	<b>9,025,714</b>
減：推算利息	<b>(431,328)</b>
<b>租賃負債總額</b>	<b>8,594,386</b>

本集團的租賃協議通常不包含供本集團按照其同意的年期重續租賃的選擇權。本集團的租賃協議通常不包含任何剩餘價值擔保或重大限制性契諾。租賃安排下的付款主要是固定付款。



## 11. 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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
以權益法核算的投資	<b>393,531</b>	430,292
按公允價值入賬的投資	<b>7,020,596</b>	6,480,322
按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資	<b>484,473</b>	1,232,735
長期持有至到期投資	<b>8,201,418</b>	1,081,167
可供出售債務投資	<b>9,228,394</b>	7,813,655
<b>長期投資總額</b>	<b>25,328,412</b>	17,038,171

### 以權益法核算的投資

於 <b>2021年12月31日</b> 的結餘	430,292
作出投資	3,188
投資收益	31,470
出售投資	(102,894)
已收股息	(14,186)
於業務合併中的收購	45,661
於 <b>2022年6月30日</b> 的結餘	<b>393,531</b>

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。

截至2022年6月30日止六個月，本集團於權益法下新增投資人民幣3.2百萬元。截至2022年6月30日止六個月，本集團以若干權益法出售投資約人民幣102.9百萬元，與其賬面值相若。

截至2022年6月30日止六個月，概無錄得權益法投資減值。

## 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)使用重大不可觀察輸入數據持續按公允價值計量的非上市股本證券或債務證券，(iii)按公允價值選擇權會計法入賬的應收長期貸款，及(iv)於到期日超過一年的理財產品的投資，即具浮動利率或本金不受若干金融機構擔保的金融工具，並根據ASC 825-「金融工具」按公允價值計量。

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數	未實現 收益總額	未實現 虧損總額	匯兌調整	公允價值
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千計)				
有價證券(i)	338,293	-	(147,418)	2,180	193,055
非上市股本證券(ii)	215,008	8,628	(6,001)	-	217,635
按公允價值計量的應收貸款(ii)	36,101	281	(6,207)	-	30,175
理財產品(iii)	6,754,574	23,531	(278,345)	79,971	6,579,731
<b>於2022年6月30日的結餘</b>	<b>7,343,976</b>	<b>32,440</b>	<b>(437,971)</b>	<b>82,151</b>	<b>7,020,596</b>

#### (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。



## 11. 長期投資淨額 (續)

### 按公允價值入賬的投資 (續)

#### (ii) 按公允價值計量的非上市股本證券及應收貸款 (續)

##### 投資於IFM Investments Limited (「IFM」) (續)

於2019年，本集團推出多項激勵計劃以激勵房產經紀公司加入本集團的平台。IFM為房產代理行業的領先公司之一。於2019年5月，為激勵IFM加入本集團的平台，本集團額外投資人民幣308百萬元收購一定比例的IFM優先股及普通股，將可換股票據轉換為優先股，並向IFM的控股股東提供貸款人民幣130百萬元，貸款以IFM 17.5%的股權為抵押。對IFM的額外投資及向IFM控股股東作出的貸款的總對價為人民幣438百萬元。於交易日期，對IFM的額外投資及向IFM控股股東作出的貸款的公允價值為人民幣120.1百萬元。已付對價與應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，已變現或未實現收益及虧損計入合併綜合收益(虧損)表。截至2022年6月30日，本集團持有IFM 37.6%股權，並分別入賬對IFM的投資人民幣197.7百萬元，以及按公允價值計量的向IFM控股股東作出的貸款人民幣23.6百萬元。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

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

#### (iii) 理財產品

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

### 11. 長期投資淨額(續)

#### 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資

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

由於私募股權基金屬封閉式性質，因此私募股權基金的投資一般不可贖回。該等私募股權基金(本集團不具有重大影響)按資產淨值實務簡化法入賬。截至2022年6月30日及2021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98.2百萬元及人民幣126.4百萬元。截至2022年及2021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(28.2)百萬元及人民幣56.9百萬元。私募股權基金的投資須受八年的禁售期規限，限制投資者於投資期間撤回基金。

下表載列按替代計量法入賬的私營公司投資詳情：

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2021年 人民幣
願景明創(i)	330,232	532,035
聖都家裝(ii)	—	480,000
其他	55,999	94,320
按替代計量法計量的股權投資總額	386,231	1,106,355



## 11. 長期投資淨額 (續)

### 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資 (續)

#### (i) 投資於深圳願景明創管理諮詢有限公司 (「願景明創」)

於2021年5月31日，本集團收購私人公司兼本集團關聯方願景明創的29.16%股權，該公司在深圳從事「V-town」品牌長期公寓租賃業務。有關投資以優先股形式作出，現金對價總額為人民幣700百萬元。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

由於COVID-19出現及區域性經濟前景疲軟帶來的不確定性，管理層確定截至2022年6月30日存在減值跡象，並聘請獨立估值公司根據準則ASC 820估計投資的公允價值。願景明創的公允價值根據現金流折現法使用重大不可觀察輸入數據(第3層級)計量。估值所用重大假設包括未來收入、折現率及長期增長率。截至2022年6月30日止六個月，根據所進行的減值評估，本集團錄得減值損失人民幣201.8百萬元。

#### (ii) 投資於聖都家裝

於2021年7月5日，本集團宣佈與總部位於杭州的家裝服務者聖都家裝訂立最終協議，據此，本集團同意向聖都家裝現有股東收購聖都家裝全部股權，總對價(包括現金及受限制股份)上限為人民幣80億元，惟須遵守分步收購安排及監管批准等慣常交割條件。本集團於2021年12月以優先權收購聖都家裝6%股權，現金對價為人民幣480百萬元，其中人民幣120百萬元已於2021年12月支付。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。倘若慣常交割條件獲達成，本集團將其收購聖都家裝剩餘94%的股權的義務入賬為遠期合同，該合同被分類為資產或負債，並按公允價值計量，而公允價值變動以利潤呈報。該遠期的公允價值於合同開始時及截至2021年12月31日並不重大。

本集團於2022年1月6日以優先權收購聖都家裝43%的額外股權，現金對價為人民幣3,440百萬元。本集團選擇採用替代計量法入賬該投資。

於2022年4月20日，本集團完成聖都家裝的收購。有關更多詳情，請參閱附註23.業務合併。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 11. 長期投資淨額(續)

#### 按替代計量法及資產淨值實務簡化法計量的權益投資(續)

截至2022年6月30日及2021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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
初始成本基數	<b>829,758</b>	1,299,144
累計未實現虧損(包括減值)	<b>(443,527)</b>	(192,789)
<b>賬面總值</b>	<b>386,231</b>	1,106,355

截至2022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人民幣251.0百萬元。該減值計入本集團的未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。此外，本集團將使用類似可識別交易價格投資的估值技術分類為第2層級公允價值計量及將使用重大不可觀察輸入值計量投資的估值技術分類為第3層級公允價值計量。

#### 長期持有至到期投資

本集團的長期持有至到期投資包括存放於銀行原到期日超過一年的長期定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2022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8,059.2百萬元，其中人民幣1,484.0百萬元將於2024年到期及剩餘將於2025年到期。

截至2022年6月30日止六個月，本集團於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表中錄得長期持有至到期債務證券的利息收入為人民幣1.8百萬元。截至2022年6月30日將於二至三年到期的長期持有至到期債務證券列示如下：

	截至2022年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未實現 持有收益總額 人民幣	未實現 持有虧損總額 人民幣	
長期持有至到期債務證券	<b>142,192</b>	-	<b>(6,790)</b>	<b>135,402</b>



## 11. 長期投資淨額(續)

### 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2022年6月30日，本公司持有可供出售債務投資人民幣9,228.4百萬元。截至2022年6月30日，可供出售債務投資列示如下：

	截至2022年6月30日			公允價值 人民幣
	成本或 攤餘成本 人民幣	未實現 收益總額 人民幣	未實現 虧損總額 人民幣	
可供出售債務投資	9,515,202	8,219	(295,027)	9,228,394

(以千計)

下表概述截至2022年6月30日本集團處於未實現虧損狀況的可供出售投資的未實現虧損總額及公允價值。

	12個月內		12個月或以上		總計	
	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣	公允價值 人民幣	未實現虧損 人民幣
額外一級債券	1,549,061	(4,230)	6,356,540	(290,797)	7,905,601	(295,027)

(以千計)

估計可供出售信用損失準備經考慮未來經濟狀況的合理及有理據預測以及有關過往事件及現況的資料釐定。根據此項評估，截至2022年6月30日並無錄得債務證券信用損失準備。

## 12. 商譽

截至2022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2021年12月31日的結餘	594,908	1,210,781	–	1,805,689
新增(i)	37,685	–	3,207,805	3,245,490
減值準備(ii)	(37,064)	(33,727)	–	(70,791)
於2022年6月30日的結餘	<b>595,529</b>	<b>1,177,054</b>	<b>3,207,805</b>	<b>4,980,388</b>

- (i) 於2022年4月20日，本公司完成聖都家裝的收購，其已加入家裝家居分部。該收購入賬為業務合併並導致確認商譽人民幣3,060.8百萬元。有關詳情，請參閱附註23業務合併。
- (ii) 截至2022年6月30日止六個月，市場下行導致若干報告單位產生的收入及利潤大幅減少。管理層確定收入及利潤大幅減少屬觸發事件。然後，管理層進行定量減值測試並錄得商譽減值損失人民幣70.8百萬元，包括與存量房業務分部內的報告單位有關的人民幣37.1百萬元及與新房業務分部內的報告單位有關的人民幣33.7百萬元。截至2022年6月30日，進行定性及定量減值測試後，截至2022年6月30日止六個月已出現減值的商譽的賬面值為人民幣19.7百萬元。

### 定量減值測試所使用的關鍵假設

定量減值測試包括對比各報告單位的公允價值及其賬面值（包括商譽）。本集團採用現金流折現模型（「現金流折現模型」）估計報告單位的當前公允價值，原因是管理層認為預測經營現金流量為當前公允價值的最佳指標。編製現金流折現模型涉及多項重大假設，包括未來收入、折現率及長期增長率。現金流折現模型就減值測試而採用的涵蓋各報告單位五年期的財務預測乃基於經本集團管理層批准的財務預算，當中計及過往表現及其對未來市場發展的預期。超過五年期的現金流量採用長期增長率進行推算。稅後折現率反映對本集團營運所在行業的加權平均資本成本的市場評估及與本集團有關的具體風險。

截至2022年6月30日及2021年12月31日，商譽初始總額分別為人民幣6,438.0百萬元及人民幣3,192.5百萬元，累計減值損失分別為人民幣1,457.6百萬元及人民幣1,386.8百萬元。



### 13. 借款

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
短期借款(i)	<b>356,670</b>	260,000
總計	<b>356,670</b>	260,000

截至2022年6月30日及2021年12月31日，借款的合約到期日均為一年內。

(i) 截至2022年6月30日及2021年12月31日，短期借款分別為人民幣356.7百萬元及人民幣260.0百萬元。

於2021年8月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期359天、人民幣260百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.9%。根據借款合同，人民幣43.3百萬元及人民幣216.7百萬元將分別計劃於2022年2月28日及2022年8月24日償還。

於2022年3月，貝殼技術有限公司與一家銀行訂立一份為期267天、人民幣140百萬元的短期借款合同，固定借款利率為3.65%。根據借款合同，該借款將計劃於2022年12月23日償還。

### 14. 應付賬款

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
與新房業務有關的應付款項	<b>4,244,465</b>	5,248,897
應付家裝材料及建築成本	<b>588,307</b>	-
應付廣告費	<b>188,250</b>	194,546
應付互聯網服務費	<b>94,915</b>	111,694
應付租賃裝修款項	<b>91,702</b>	183,997
其他	<b>277,856</b>	269,631
總計	<b>5,485,495</b>	6,008,765

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 14. 應付賬款(續)

於2022年6月30日及2021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 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
三個月內	<b>4,836,958</b>	5,728,257
三個月至一年	<b>380,862</b>	133,745
超過一年	<b>267,675</b>	146,763
<b>總計</b>	<b>5,485,495</b>	6,008,765

### 15. 預提費用及其他流動負債

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
與特許經營服務相關的保證金	<b>999,558</b>	1,078,395
與新房業務相關的保證金	<b>831,139</b>	648,443
其他應付稅項	<b>216,525</b>	362,819
與家裝家居相關的保證金	<b>209,760</b>	-
與託管賬戶服務相關的應付款項(i)	<b>159,017</b>	187,605
遞延擔保收入	<b>34,459</b>	31,246
與業務合併相關的應付款項(ii)	<b>-</b>	360,080
其他	<b>1,110,671</b>	782,609
<b>總計</b>	<b>3,561,129</b>	3,451,197

- (i) 託管賬戶服務相關應付款項指代表賣房人向買房人收取且應向賣房人支付的按金、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人。
- (ii) 截至2021年12月31日，業務合併相關應付款項主要包括就於2021年12月購買聖都家居裝飾有限公司股權投資應付現金對價(附註23)。截至2022年6月30日，聖都家裝收購事項的對價均已結算。



## 16. 融資債務

下表分別概述本集團截至2022年6月30日及2021年12月31日的未償還融資債務：

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2021年 人民幣
短期：		
應付合併信託投資者的貸款	133,400	194,200
<b>短期融資債務總額</b>	<b>133,400</b>	<b>194,200</b>

下表概述截至2022年6月30日本集團融資債務的剩餘合約到期日及相關的利息付款：

	少於一年 人民幣	一至二年 人民幣	二至三年 人民幣	超過三年 人民幣	總計 人民幣
	(以千計)				
應付合併信託投資者的貸款	133,400	-	-	-	133,400
<b>融資債務總額</b>	<b>133,400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133,400</b>
利息付款	1,211	-	-	-	1,211
<b>利息付款總額</b>	<b>1,211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,211</b>

截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團向若干合併信託投資者借入的大部分融資債務期限介乎64天至25個月。由於大多數信託允許借款人的還款再投資於發行新的貸款，因此融資債務的期限與相應貸款的期限不一致。截至2022年及2021年6月30日止六個月，融資債務的加權平均利率分別為6.08%及7.94%。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 17. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	<b>466,372</b>	184,688
政府補助	<b>397,090</b>	408,919
出售物業、設備及無形資產的收益淨額	<b>460</b>	442
其他	<b>32,726</b>	105,180
<b>總計</b>	<b>896,648</b>	699,229

### 18. 利息收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
利息收入	<b>284,691</b>	164,383
利息費用	<b>(5,990)</b>	(1,526)
銀行費用	<b>(5,057)</b>	(9,895)
其他	<b>(190)</b>	(2,198)
<b>總計</b>	<b>273,454</b>	150,764

### 19. 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。



## 19. 稅項(續)

截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤(虧損)	<b>(750,847)</b>	3,778,851
非中國業務虧損	<b>(1,115,240)</b>	(411,969)
所得稅費用前利潤(虧損)總額	<b>(1,866,087)</b>	3,366,882

下表概述本集團截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤(虧損)	<b>(1,866,087)</b>	3,366,882
所得稅費用	<b>619,255</b>	1,192,509
實際稅率	<b>(33.2%)</b>	35.4%

截至2022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。

截至2022年6月30日及2021年12月31日，遞延稅項負債淨額為人民幣293.2百萬元及人民幣22.9百萬元，遞延稅項負債淨額增加主要與聖都家裝收購事項的資產及負債重新計量有關。

截至2022年6月30日及2021年12月31日，遞延稅項資產淨額為人民幣935.5百萬元及人民幣1,060.1百萬元，遞延稅項資產淨額減少乃由於相關業務未來產生收入能力的不確定性導致對若干遞延稅項資產作出估值準備。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 20. 股份支付薪酬

就本公司授出的以股份為基礎的獎勵確認的薪酬費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
計入：		
營業成本	175,385	234,272
銷售和市場費用	59,559	70,130
一般及行政費用	548,032	338,977
研發費用	174,483	225,473
<b>總計</b>	<b>957,459</b>	868,852
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	521,328	852,222
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	164,759	16,630
與普通股相關的股份支付薪酬(c)	271,372	—
<b>總計</b>	<b>957,459</b>	868,852

並無就股份支付薪酬費用於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認所得稅收益，及截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團並無將股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

#### (a) 與購股權相關的股份支付薪酬

##### 2018年購股權計劃

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



## 20. 股份支付薪酬(續)

### (a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

#### 2018年購股權計劃(續)

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

根據2018年購股權計劃，截至2022年6月30日止六個月，本公司進一步授出4,073,400份每股行使價0.00002美元的購股權，其合約期限自規定的歸屬開始日期起為期10年，及根據每份購股權協議，一般計劃於連續服務1至5年內歸屬。

下表概述本公司根據2018年購股權計劃轉換為本公司普通股數目的購股權活動：

	尚未行使		加權平均
	購股權的數目	加權平均行使價 美元	剩餘合約期限 按年計
<b>截至2020年12月31日尚未行使</b>	138,381,390	0.00002	8.29
已授出	17,238,930	0.00002	
已行使	(44,737,207)	0.00002	
已沒收	(2,455,889)	0.00002	
<b>截至2021年6月30日尚未行使</b>	108,427,224	0.00002	8.49
<b>截至2021年12月31日尚未行使</b>	92,732,684	0.00002	8.11
已授出	4,073,400	0.00002	
已行使	(15,196,168)	0.00002	
已沒收	(6,956,426)	0.00002	
<b>截至2022年6月30日尚未行使</b>	<b>74,653,490</b>	<b>0.00002</b>	<b>7.82</b>

## 20. 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)

截至2022年及2021年6月30日止六個月，根據2018年購股權計劃下本公司股份獎勵授出的每份購股權的公允價值於各自授予日期使用二項式期權定價模型並基於下表中的假設(或其範圍)進行估算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
行使價(美元)	<b>0.00002美元</b>	0.00002美元
普通股公允價值(美元)	<b>4.12 ~ 6.18</b>	15.92 ~ 22.33
預期波幅	<b>51.2% ~ 51.8%</b>	51.7% ~ 52.2%
預期期限(按年計)	<b>10</b>	10
預期股息收益率	<b>0%</b>	0%
無風險利率	<b>2.3% ~ 3.0%</b>	2.0% ~ 2.3%

無風險利率根據美國主權債券於購股權估值日的收益率曲線估算。授予日期以及每個購股權估值日的預期波幅採用年化的可比公司每日股價回報率的標準偏差估算，其時間跨度接近購股權期限的預期到期日。本集團預計在可預見的未來不會派付任何股息。預期期限為購股權的合約期限。

截至2022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2,479.9百萬元預期將於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。



## 20. 股份支付薪酬(續)

### (b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬

#### 2020年股份激勵計劃

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

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

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2022年6月30日止六個月，本集團僱員已獲授41,693,916個受限制股份單位，該等受限制股份單位一般計劃於1至5年的連續服務期內歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃本公司受限制股份單位的活動：

	未行使受限制 股份單位數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
<b>截至2020年12月31日尚未行使</b>	—	—
已授出	1,467,420	15.89
已歸屬	—	—
已沒收	—	—
<b>截至2021年6月30日尚未行使</b>	1,467,420	15.89
<b>截至2021年12月31日尚未行使</b>	2,442,123	11.72
已授出	41,693,916	5.96
已歸屬	(24,735)	15.89
已沒收	(2,546,130)	7.17
<b>截至2022年6月30日尚未行使</b>	<b>41,565,174</b>	<b>6.22</b>

截至2022年6月30日，與授予本集團僱員受限制股份單位相關的未確認薪酬費用人民幣1,417.9百萬元預期將於3.7年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

## 20. 股份支付薪酬(續)

### (c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬

#### 2022年股份激勵計劃

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

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

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

#### 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，本公司向聖都家裝原有股東發行44,315,854股受限制A類普通股以收購聖都家裝51%的股權。有關受限制股份不得轉讓、銷售、質押或以其他方式處置。對受限制股份限制的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。

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

	流通在外受限制 股份數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
截至2021年12月31日流通在外	—	—
已授出	170,008,293	4.38
已歸屬	—	—
已沒收	—	—
<b>截至2022年6月30日流通在外</b>	<b>170,008,293</b>	<b>4.38</b>

截至2022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4,585.5百萬元預期將於3.4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。



## 21. 普通股

於2020年8月，本公司於紐約證券交易所（「紐交所」）完成其首次公開發售。扣除79.2百萬美元的包銷佣金等相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,358.8百萬美元。

於2020年11月，本公司於紐交所完成隨後公開發售。扣除38.5百萬美元的包銷佣金及相關發售費用後，本公司收取所得款項淨額總額約2,322.6百萬美元。

於2021年11月8日，本公司召開特別股東大會。組織章程大綱及細則獲修訂，其中B類普通股應僅由創始人和彭永東先生及單一剛先生（「聯合創始人」）、及直系親屬、為聯合創始人及／或任何直系親屬的利益持有的任何信託、以及由聯合創始人及／或任何直系親屬最終控制的任何法團、合夥企業或任何其他實體（統稱「聯合創始人聯屬方」）持有。而股東批准由Ever Orient International Limited持有、本公司主席兼首席執行官彭永東先生實益擁有的110,116,275股A類普通股及由Clover Rich Limited持有、本公司執行董事單一剛先生實益擁有的47,777,775股A類普通股按1:1的基準重新指派並重新分類為B類普通股。有關B類普通股在所有方面與本公司法定股本中所有其他現有B類普通股享有同等權益，且該等重新指派股份隨附的權利、優先權、特權及限制應相應變更（「股份重新指派」）。緊接上述決議案生效前，Propitious Global Holdings Limited將其157,894,050股B類普通股按1:1的基準轉換為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制，其受益人為於2021年5月逝世的左暉先生的直系親屬。

於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團同意向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股作為收購聖都家裝的部分對價。受限制股份於2022年4月20日發行，限制期為三年。截至2022年6月30日，並無對股份的限制被取消。

於2022年5月5日，本集團根據本公司的2022年全球股份激勵計劃向彭永東先生及單一剛先生發行71,824,250股及53,868,189股受限制A類普通股。有關限制將以每年取消部分限制的方式於自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。截至2022年6月30日，並無對股份的限制被取消。

### 21. 普通股(續)

於2022年5月11日，Propitious Global Holdings Limited將其727,407,230股B類普通股按1:1的基準轉為A類普通股。Propitious Global Holdings Limited為本公司的主要股東，由Z&Z Trust最終控制，其受益人為於2021年5月逝世的左暉先生的直系親屬。

截至2020年12月31日止年度，本公司因提前行使購股權向本公司控制的僱員信託發行60,852,775股A類普通股，其中39,616,467股股份已於截至2022年6月30日由僱員行使。

截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度，本公司向存託銀行發行31,999,998股及38,944,380股A類普通股，用於未來行使僱員的購股權，其中32,681,406股股份已由僱員於截至2022年6月30日行使。

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。每股A類普通股享有一票投票權，而每股B類普通股享有十票投票權。B類普通股應僅由創始人、直系親屬、為創始人及／或任何直系親屬的利益持有的任何信託、以及由創始人及／或任何直系親屬最終控制的任何法團、合夥企業或任何其他實體(統稱「創始人聯屬方」)持有。每股B類普通股可在任何時候根據其持有人的選擇轉換為一股A類普通股。倘股東向創始人或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創始人或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。倘於首次公開發售完成後，創始人和創始人聯屬方在任何時候共同持有的股份少於本公司已發行及流通在外的B類普通股總數的5%，所有已發行及流通在外的B類普通股將自動轉換為相同數量的A類普通股。



## 22. 公允價值計量

下表載列截至2022年6月30日及2021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	
	2022年 6月30日 人民幣			
				(以千計)
<b>資產</b>				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	73,759	-	73,759	-
長期定期存款(ii)	8,059,226	-	8,059,226	-
流動受限資金	7,001,360	-	7,001,360	-
短期投資	30,610,836	-	30,610,776	60
衍生工具(iii)	99	-	99	-
按公允價值入賬的長期投資(ii)				
上市股本證券	193,055	193,055	-	-
非上市股本證券	217,635	-	-	217,635
理財產品	6,579,731	-	3,237,238	3,342,493
公允價值選擇權下的應收貸款	30,175	-	-	30,175
可供出售債務投資	9,228,394	-	9,228,394	-
長期持有至到期債務證券(ii)	135,402	-	135,402	-
<b>總計</b>	<b>62,129,672</b>	<b>193,055</b>	<b>58,346,254</b>	<b>3,590,363</b>

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 22. 公允價值計量 (續)

	2021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)				
<b>資產</b>				
銀行定期存款(三個月內到期)(i)	592,752	-	592,752	-
長期定期存款(ii)	946,096	-	946,096	-
流動受限資金	6,286,105	-	6,286,105	-
短期投資	29,270,635	-	26,980,989	2,289,646
衍生工具(iii)	132,026	-	132,026	-
按公允價值入賬的長期投資(ii)				
上市股本證券	153,779	153,779	-	-
非上市股本證券	246,007	-	-	246,007
理財產品	6,012,346	-	2,742,645	3,269,701
公允價值選擇權下的應收貸款	68,190	-	-	68,190
可供出售債務投資	7,813,655	-	7,813,655	-
長期持有至到期債務證券(ii)	134,120	-	134,120	-
<b>總計</b>	<b>51,655,711</b>	<b>153,779</b>	<b>45,628,388</b>	<b>5,873,544</b>

(i) 計入本公司合併資產負債表現金及現金等價物；

(ii) 計入本公司合併資產負債表長期投資；

(iii) 計入本公司合併資產負債表短期投資；



## 22. 公允價值計量(續)

下表概述與短期投資公允價值相關的活動：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣 (以千計，稅率除外)
截至2021年12月31日的短期投資的公允價值(第3層級)	<b>2,289,646</b>
公允價值變動(i)	<b>29,780</b>
匯兌調整	<b>61,042</b>
出售	<b>(2,380,408)</b>
截至2022年6月30日的短期投資的公允價值(第3層級)	<b>60</b>

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

下表概述與非上市股本證券公允價值相關的活動：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣 (以千計，稅率除外)
截至2021年12月31日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	<b>246,007</b>
公允價值變動(i)	<b>(21,274)</b>
已收股息	<b>(412)</b>
已作投資	<b>4,445</b>
出售	<b>(11,131)</b>
截至2022年6月30日的非上市股本證券的公允價值(第3層級)	<b>217,635</b>

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 22. 公允價值計量(續)

下表概述與理財產品公允價值相關的活動：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣 (以千計，稅率除外)
截至2021年12月31日的理財產品的公允價值(第3層級)	3,269,701
初始購買的公允價值	25,000
公允價值變動(i)	(84,512)
匯兌調整	132,304
截至2022年6月30日的理財產品的公允價值(第3層級)	3,342,493

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」

下表概述與公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值相關的活動：

	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣 (以千計，稅率除外)
截至2021年12月31日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	68,190
收取現金	(21,071)
公允價值變動(i)	(16,944)
截至2022年6月30日的公允價值選擇權下的應收貸款的公允價值(第3層級)	30,175

(i) 於未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表確認為「投資公允價值變動淨額」



## 22. 公允價值計量(續)

### 經常性按公允價值計量的資產及負債

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

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

**短期投資。**短期投資指存放於金融機構的計息存款，提取及使用受到限制。就商業銀行發行的浮動利率投資而言，本集團使用由銀行提供的預期回報估計其公允價值。由於該投資於報告日期在活躍市場上並無報價，因此本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級公允價值計量。就資產管理公司發行的金融產品而言，其公允價值按預期現金流量釐定，並使用不可觀察預期回報進行折現，本集團將使用這些輸入數據的估值方法歸類為第3層級。

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

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

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

### 22. 公允價值計量(續)

#### 經常性按公允價值計量的資產及負債(續)

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

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

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

**與一項收購有關的強制可贖回非控股權益。**強制可贖回非控股權益將由本集團新發行的普通股的可變數目結算並分類為負債；負債於2020年4月結算(附註23)。該負債乃基於本集團採用現金流折現法估計的權益價值的公允價值進行估值，並使用包括釐定將予發行的股份數目的各種情景的概率在內的不可觀察輸入數據，因此本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3層級。

**或有對價。**或有對價乃使用基於不可觀察輸入數據(包括實現或有事項的可能性，其由本集團根據或有對價安排進行評估)的預期現金流量法進行估值。因此，本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第3層級。



## 22. 公允價值計量 (續)

### 經常性按公允價值計量的資產及負債 (續)

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

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

以下為於合併資產負債表並非按公允價值計量的其他金融工具，惟估計其公允價值以供披露。

**短期應收款項及應付款項。** 應收賬款、貸款以及預付款項及其他流動資產為賬面值與公允價值相若的金融資產，原因是其性質為短期。應付賬款、預提費用及其他流動負債以及合同負債為賬面值與公允價值相若的金融負債，原因是其性質為短期。本集團將使用該等輸入數據的估值法分類為第2層級公允價值計量。

**短期借款及長期借款。** 與出借方之間的借款協議項下的利率乃根據現行市場利率釐定。短期借款及長期借款的賬面值與公允價值相若。本集團將使用該等輸入數據的估值技術分類為第2層級公允價值計量。

**非流動應收款項及應付款項。** 非流動資產(包括貸款及租賃按金)為賬面值與公允價值相若的金融資產，原因是折現影響並不重大。非流動融資債務及其他非流動負債為賬面值與公允價值相若的金融負債，原因是折現影響並不重大。

### 22. 公允價值計量（續）

#### 非經常性按公允價值計量的資產

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

就公允價值不易於確定的權益投資，本集團亦於確認減值費用時按非經常性基準以公允價值計量該等股權投資。截至2022年6月30日及2021年12月31日，減值支出產生時，若干投資乃使用重大不可觀察輸入數據（第3層級）計量且自彼等各自的賬面值撇減至公允價值，其中考慮投資對象公司的發展階段、業務計劃、財務狀況、資金充足性及經營表現，減值支出於截至該日止年度的盈利中確認。私人投資的公允價值乃根據基於不可觀察輸入數據（包括市場利率的折現曲線）的折現現金流量模型予以估值，或根據基於不可觀察輸入數據（包括可比公司及倍數的選擇以及估計缺乏市場流通性折讓）的市場法予以估值。截至2022年及2021年6月30日止六個月，權益法投資並無錄得減值。截至2022年及2021年6月30日止六個月，公允價值不易釐定的投資錄得的減值分別為人民幣251.0百萬元及零。

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2022年及2021年6月30日止六個月，根據管理層的評估，就無形資產及長期資產確認的減值分別為人民幣5.5百萬元及零。

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2022年及2021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70.8百萬元及零。報告單位的公允價值乃使用第3層級輸入數據予以釐定。



## 23. 業務合併

### (a) 聖都家裝收購事項

聖都家裝成立於2002年且總部設於杭州，是提供綜合性服務的中國家裝企業。

如附註11(ii)所討論，本集團與聖都家裝訂立最終協議，據此，本集團同意向聖都家裝現有股東收購聖都家裝全部股權，總對價（包括現金及受限制股份）上限為人民幣80億元，惟須遵守分步收購安排及監管批准等慣常交割條件。本集團分別於2021年12月及2022年1月以優先權收購聖都家裝6%及43%股權，現金對價分別為人民幣480百萬元及人民幣3,440百萬元。本集團採用替代計量法入賬該投資。倘若干慣常交割條件獲達成，本集團將其收購聖都家裝剩餘股權的義務入賬為遠期合同，該合同被分類為資產或負債，並按公允價值計量，而公允價值變動以利潤呈報。

根據於2021年7月4日簽訂的最終協議原條款，本集團同意以總對價為人民幣4,080百萬元的受限制股份形式向聖都家裝售股股東收購聖都家裝剩餘51%股權。受限制股份將基於聖都家裝收購事項完成前30個連續交易日本公司美國存託股份的加權平均收市價以發行價結算。由於2022年3月中國公司的估值調整，本集團管理層與聖都家裝重新磋商對價。於2022年3月31日，本集團管理層、聖都家裝及聖都家裝售股股東同意訂立經修訂股份購買協議，據此本集團將以向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股為對價收購聖都家裝剩餘51%股權。於修訂前後，發行予售股股東（為聖都家裝的主要僱員）的受限制股份於三年服務期內受限。換言之，倘售股股東於收購完成後三年內離開本公司，本集團有權無償購買售股股東持有的未歸屬受限制股份。因此，已發行受限制股份入賬列作合併後薪酬成本，但不包括在購買價格內。詳情請參閱附註20。

於2022年4月20日，本集團向聖都家裝售股股東發行44,315,854股受限制A類普通股，並於2022年4月20日收購聖都家裝剩餘51%股權。因此，聖都家裝的全部股權由本集團收購。本集團於交易完成後開始合併其財務報表。於收購日期，本集團對收購聖都家裝49%股權的投資重新計量為公允價值人民幣2,489.2百萬元，對遠期重新計量為公允價值人民幣1,374.1百萬元。截至2022年6月30日止六個月，人民幣57百萬元虧損計入未經審計簡明合併綜合收益（虧損）表中的「投資公允價值變動淨額」。

### 23. 業務合併(續)

#### (a) 聖都家裝收購事項(續)

該收購事項構成一項合併，使聖都家裝成為本公司全資附屬公司。聖都家裝的業務已添加至家裝家居分部。該收購事項使本集團能夠實現全產業鏈的戰略協同，並進一步增強本集團提供更好的家裝家居服務的能力，以滿足消費者不斷變化的需求。已發生的收購相關成本並不重大。

下表列示本集團自收購聖都家裝所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值的釐定。公允價值估計基於對未來事件及不確定性的一系列複雜判斷，並在很大程度上依賴估計及假設。用於釐定分配給各類所收購資產及所承擔負債的估計公允價值以及資產壽命的判斷可能會對本公司的經營業績產生重大影響。

	金額 人民幣 (以千計)
現金及現金等價物	437,658
受限資金	2,106
短期投資	1,004,314
應收賬款及合同資產淨值	179,804
預付款項、應收款項及其他資產	404,196
物業、廠房及設備淨額	332,923
使用權資產	530,653
長期投資淨額	45,661
無形資產淨額	1,050,523
遞延稅項資產	40,592
商譽	3,060,775
應付賬款	(551,299)
應付僱員薪酬及福利	(487,205)
應付所得稅	(16,388)
租賃負債流動部分	(83,115)
合同負債	(1,126,951)
預提費用及其他流動負債	(330,900)
租賃負債非流動部分	(359,763)
遞延稅項負債	(270,244)
<b>總計</b>	<b>3,863,340</b>
<b>購買價總額包括：</b>	
現金對價	3,920,000
遠期損失	(56,660)
<b>總計</b>	<b>3,863,340</b>



## 23. 業務合併(續)

### (a) 聖都家裝收購事項(續)

用於收購業務的現金(扣除截至2022年6月30日止六個月的合併現金流量表中所報告的所得現金)為人民幣3,362.3百萬元以及已於過往年度支付的與該分步收購有關的現金對價人民幣120.0百萬元。

就聖都家裝交易而言，本公司錄得商譽人民幣3,060.8百萬元，主要歸因於預期的協同效應、擴大的市場機會及本公司認為將其業務與聖都家裝業務相結合將產生的其他預期效益。因收購所產生的增量商譽不可用於稅務抵扣。商譽已分配至家裝家居分部。

計入本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表的聖都家裝收入總額及淨虧損分別為人民幣902.1百萬元及人民幣37.0百萬元。

所收購可識別無形資產的購買價分配如下：

	估計公允價值 人民幣千元	估計可使用年限 年
商標	1,049,500	10

所收購商標按反映無形資產經濟利益消耗規律的直線法攤銷。

以下未經審計備考合併財務資料反映本集團及聖都家裝截至2022年6月30日止六個月的綜合經營業績，猶如收購聖都家裝已於2021年1月1日進行，並計及收購會計調整。編製該等備考業績僅供比較用途，不擬說明假設收購於截至呈列期間初實際進行時的經營業績，亦不反映未來經營業績。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 23. 業務合併(續)

#### (a) 聖都家裝收購事項(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
淨收入	<b>27,501,756</b>	46,518,666
淨利潤(虧損)	<b>(2,657,877)</b>	2,046,385

呈列期間的備考淨虧損包括各期間稅後可識別無形資產攤銷人民幣39.4百萬元。相關稅務影響乃採用各呈列期間聖都家裝的實際現行所得稅稅率釐定。

#### (b) 其他收購事項

截至2022年6月30日止六個月，本集團亦於多個城市收購多家主要於中國經營存量房業務及新房業務的小型房產代理公司及收購一家家裝公司。所有該等收購事項個別及整體並不重大。

### 24. 分部資料

#### (a) 分部闡述

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

由於收購聖都家裝(於2022年4月20日完成)，本集團更新其內部組織架構，形成四個分部，即存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。於2022年第二季度，本集團更新了提供予主要經營決策者的財務指標。

該等分部報告變動與本集團主要經營決策者目前收取及使用財務資料分配資源及評估報告分部業績的方式一致。該等分部呈列方式變動並不影響未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表或未經審計簡明合併現金流量表。本集團追溯修訂過往期間分部資料以符合本期呈列方式。



## 24. 分部資料(續)

### (a) 分部闡述(續)

本集團當前於四個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。下文概要闡述本集團各可呈報分部的經營情況：

- (1) 存量房業務：存量房交易分部於存量房市場提供服務，包括i) 通過作為主經紀人或作為與主經紀人合作的參與經紀人為存量房屋銷售或租賃提供經紀服務；ii) 向在存量房市場提供經紀服務的貝殼平台上的經紀公司提供平台及特許經營服務；iii) 其他交易服務，如通過本集團交易中心的簽約及簽後服務。
- (2) 新房業務：新房交易業務分部於新房市場上提供新房業務。新房業務涉及向房地產開發商提供經紀服務以促進向購房者銷售房地產開發商開發的新房產。本集團與開發商的銷售公司簽訂新房業務合約並動員在平台註冊的所有經紀人達成該等合約。
- (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) 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。

材料成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居有關的材料成本及向經紀人、銷售專業人士或裝修工人(其為本集團僱員或承包商)支付的薪酬以及向與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司支付分成佣金。

存量房市場的分佣及薪酬成本主要支付予本集團僱員或承包商。新房市場的佣金及薪酬成本主要支付予與本集團簽訂渠道銷售經紀服務協議的經紀公司。家裝家居市場的分佣及薪酬成本主要支付予裝修工人(其為本集團僱員或承包商)。家裝家居市場的材料成本主要根據相應的合同支付予供應商。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 24. 分部資料(續)

#### (b) 分部數據

下表呈列分部資料概要，追溯調整過往期間分部資料以符合本期呈列方式：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>淨收入：</b>		
存量房業務	<b>11,686,265</b>	19,824,630
新房業務	<b>12,576,293</b>	23,814,158
家裝家居	<b>1,106,916</b>	79,705
新興業務及其他	<b>955,583</b>	1,152,085
<b>總計</b>	<b>26,325,057</b>	44,870,578
<b>材料成本、分佣及薪酬成本：</b>		
存量房業務	<b>(7,331,729)</b>	(11,763,191)
新房業務	<b>(9,925,142)</b>	(19,306,429)
家裝家居	<b>(791,046)</b>	(74,735)
新興業務及其他	<b>(529,858)</b>	(149,529)
<b>總計</b>	<b>(18,577,775)</b>	(31,293,884)
<b>貢獻：</b>		
存量房業務	<b>4,354,536</b>	8,061,439
新房業務	<b>2,651,151</b>	4,507,729
家裝家居	<b>315,870</b>	4,970
新興業務及其他	<b>425,725</b>	1,002,556
<b>總計</b>	<b>7,747,282</b>	13,576,694

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。



## 25. 每股淨收益(虧損)

每股基本淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額。每股稀釋淨收益(虧損)為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益(虧損)金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。7,924,221股未歸屬加權平均受限制股份不包括在截至2022年6月30日止六個月的每股稀釋淨虧損的計算中，原因為其反稀釋效應。

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益(虧損)的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(人民幣千元，股份及每股數據除外)	
<b>分子：</b>		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益(虧損)	<b>(2,486,294)</b>	2,170,473
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益(虧損)	<b>(2,486,294)</b>	2,170,473
<b>分母：</b>		
每股基本淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	<b>3,569,657,105</b>	3,521,948,998
稀釋性購股權調整	<b>—</b>	68,467,706
每股稀釋淨收益(虧損)的分母－流通在外加權平均普通股	<b>3,569,657,105</b>	3,590,416,704
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)：		
－ 基本	<b>(0.70)</b>	0.62
－ 稀釋	<b>(0.70)</b>	0.60

### 26. 關聯方交易

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

截至2022年及2021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
萬科鏈家(北京)裝飾有限公司(「萬鏈」)	本集團的一家聯屬公司
IFM Investments Limited(「IFM」)	本集團的一家聯屬公司
聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)	本集團的一家聯屬公司
上海馨禾灣實業發展有限公司(「馨禾灣」)	本集團的一家聯屬公司
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
騰訊	本集團的主要擁有人

自2021年12月10日起聖都家裝被視為本集團的關聯方。於2022年4月20日，本集團完成對聖都家裝的收購，聖都家裝成為本集團的合併附屬公司(附註23)。本集團與聖都家裝於2021年12月10日至2022年4月19日期間進行的交易作為關聯方交易披露。

萬鏈為本集團的一家聯屬公司。於2022年1月4日，本集團完成對萬鏈的收購，萬鏈成為本集團的全資附屬公司。本集團與萬鏈於2022年1月3日之前進行的交易作為關聯方交易披露。



26. 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	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>來自關聯方的收入</b>		
向萬鏈提供的經紀服務、線上營銷服務及家裝服務	-	59,763
向自如提供的線上營銷服務	<b>44,577</b>	52,487
向自如提供的經紀服務	<b>16,451</b>	22,576
向IFM提供的平台服務	<b>31,020</b>	39,348
向聖都家裝提供的經紀服務及其他服務	<b>8,700</b>	-
向願景明德提供的經紀服務	<b>3,166</b>	98
向騰訊提供的技術服務	<b>745</b>	1,608
向經紀公司提供的委託支持服務	<b>208,993</b>	197,567
向經紀公司提供的平台及加盟服務	<b>4,951</b>	3,056
其他	<b>633</b>	-
<b>總計</b>	<b>319,236</b>	376,503

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

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

### 26. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>關聯方提供的服務</b>		
騰訊的線上營銷及技術服務	<b>88,857</b>	90,562
願景明德的租賃及房屋管理服務	<b>13,048</b>	14,417
IFM的轉介服務	<b>3,286</b>	6,375
自如的服務	<b>2,898</b>	3,925
經紀公司的轉介服務	<b>269,702</b>	357,943
其他	<b>—</b>	972
<b>總計</b>	<b>377,791</b>	474,194

線上營銷服務主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

租賃服務主要包括願景明德的辦公室租賃，按公平市價收取。

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

自如的服務包括自如提供的轉介、清潔、維護、銷售及營銷服務。



26. 關聯方交易(續)

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
其他收入		
向IFM提供的貸款的利息收入	-	1,138
向馨禾灣提供的貸款的利息收入	2,112	-
向其他人士提供的貸款的利息收入	1,321	771
<b>總計</b>	<b>3,433</b>	<b>1,909</b>

(ii) 於2021年5月31日，本集團以現金對價總額人民幣700百萬元投資願景明創29.16%股權，享有一定的優先權。願景明創為願景明德的附屬公司。詳情請參閱附註11。

(iii) 截至2022年6月30日及2021年12月31日，本集團與關聯方的租賃結餘及交易如下：

	截至6月30日	截至12月31日
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
願景明德的門店租賃	129,745	136,164
自如的行政辦公室租賃	66	51
<b>經營租賃資產總額</b>	<b>129,811</b>	<b>136,215</b>
願景明德的經營租賃負債，流動	8,132	8,213
自如的經營租賃負債，流動	45	51
願景明德的經營租賃負債，非流動	120,960	125,075
<b>經營租賃負債總額</b>	<b>129,137</b>	<b>133,339</b>

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 26. 關聯方交易（續）

#### (iii) （續）

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>關聯方的經營租賃成本</b>		
願景明德的經營租賃成本	<b>9,606</b>	8,517
自如的經營租賃成本	<b>75</b>	48
經紀公司的經營租賃成本	<b>-</b>	49
<b>總計</b>	<b>9,681</b>	8,614

#### (iv) 截至2022年6月30日及2021年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至6月30日	截至12月31日
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>應收關聯方款項及預付關聯方款項</b>		
自如	<b>352,286</b>	349,375
萬鏈	<b>-</b>	209,087
IFM	<b>7,982</b>	7,799
願景明德	<b>8,966</b>	7,471
聖都家裝	<b>-</b>	6,431
騰訊	<b>84</b>	175
經紀公司	<b>17,072</b>	10,485
其他	<b>7,826</b>	519
<b>總計</b>	<b>394,216</b>	591,342
<b>應付關聯方款項</b>		
萬鏈	<b>-</b>	143,804
騰訊	<b>41,154</b>	35,269
自如	<b>30,176</b>	30,872
IFM	<b>27,103</b>	22,893
願景明德	<b>2,773</b>	8,569
聖都家裝	<b>-</b>	1,498
經紀公司	<b>303,139</b>	339,911
其他	<b>666</b>	1,262
<b>總計</b>	<b>405,011</b>	584,078

截至2022年6月30日及2021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。



## 26. 關聯方交易(續)

## (iv) (續)

	截至6月30日 2022年 人民幣	截至12月31日 2021年 人民幣
	(以千計)	
<b>應收關聯方貸款</b>		
向IFM提供短期貸款	<b>20,000</b>	20,000
向其他人士提供短期貸款(a)	<b>15,847</b>	22,788
向馨禾灣提供長期貸款的即期部分(b)	<b>13,770</b>	—
向馨禾灣提供長期貸款(b)	<b>25,461</b>	—
向其他人士提供長期貸款(a)	<b>5,000</b>	—
<b>總計</b>	<b>80,078</b>	42,788

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

(b) 於2022年1月, 本集團與馨禾灣訂立三年期的人民幣44.5百萬元的貸款協議, 年度固定借款利率為12%。本金及利息應分三十六期(每期金額相同)償還予本集團。截至2022年6月30日, 貸款的人民幣13.8百萬元於一年內到期; 餘下人民幣25.5百萬元分類為未經審計簡明合併資產負債表中的長期應收關聯方貸款。

截至2022年6月30日, 所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。就上文所述向關聯方提供的貸款而言, 本集團根據公平市場利率向關聯方收費, 而貸款產生的現金流量於未經審計簡明合併現金流量表內的投資活動呈列。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 27. 承諾及或有事項

	截至6月30日 2022年 人民幣 (以千計)
投資承諾(i)	120,418
經營租賃承諾(ii)	516,000
購買物業及設備	6,386
購買服務	2,319
<b>總計</b>	<b>645,123</b>

	金額 人民幣 (以千計)
2022年餘下期間	210,180
2023年	159,147
2024年	134,627
2025年	86,376
2026年	35,183
此後	19,610
<b>總計</b>	<b>645,123</b>

(i) 投資承諾義務主要涉及若干安排項下的出資義務。

(ii) 經營租賃承諾指本集團租賃場地的義務。



## 28. 股息

本公司於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無宣派股息。

## 29. 期後事項

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

### 股份回購計劃

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（「美國存託股份」），具體取決於市場情況和適用的規則和法規。

於2022年8月12日，董事會於股東週年大會上自股東取得一般授權。

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

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

#### 未經審計簡明合併綜合收益（虧損）表數據

	截至2022年6月30日止六個月							
	國際財務報告準則調整							
	根據美國公認會計準則申報的金額	優先股	信用損失準備	租賃會計	股份支付薪酬	與首次公開發售相關的發行成本	按公允價值計量的投資	根據國際財務報告準則申報的金額
	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)							
營業成本	(21,396,865)	-	(1,324)	123,201	(58,254)	-	-	(21,333,242)
銷售和市場費用	(1,982,513)	-	-	5,227	(73,118)	-	-	(2,050,404)
一般及行政費用	(3,777,808)	-	-	16,968	(166,274)	24,810	-	(3,902,304)
研發費用	(1,527,590)	-	-	-	1,060	-	-	(1,526,530)
利息收入淨額	273,454	-	-	(140,489)	-	-	-	132,965
可轉換可贖回優先股公允價值變動	(339,952)	-	-	-	-	-	(19,229)	(359,181)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(251,002)	-	-	-	-	-	26,237	(224,765)
其他收入淨額	896,648	-	-	-	-	-	(115)	896,533
所得稅費用前利潤(虧損)	(1,866,087)	-	(1,324)	4,907	(296,586)	24,810	6,893	(2,127,387)
所得稅費用	(619,255)	-	-	(10,205)	-	-	-	(629,460)
淨利潤(虧損)	(2,485,342)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,756,847)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	(2,486,294)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,757,799)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	(2,486,294)	-	(1,324)	(5,298)	(296,586)	24,810	6,893	(2,757,799)



30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計簡明合併綜合收益 (虧損) 表數據 (續)

	截至2021年6月30日止六個月							
	國際財務報告準則調整					與首次公開	按公允	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	發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	價值計量 的投資 (附註(vi)) 人民幣	
(以千計)								
營業成本	(34,721,056)	-	(17,028)	130,432	(84,836)	-	-	(34,692,488)
銷售和市場費用	(2,297,778)	-	-	-	4,226	-	-	(2,293,552)
一般及行政費用	(4,309,749)	-	-	(754)	6,954	-	-	(4,303,549)
研發費用	(1,412,964)	-	-	-	(127,183)	-	-	(1,540,147)
利息收入淨額	150,764	-	-	(155,318)	-	-	-	(4,554)
所得稅費用前利潤 (虧損)	3,366,882	-	(17,028)	(25,640)	(200,839)	-	-	3,123,375
所得稅費用	(1,192,509)	-	-	-	-	-	-	(1,192,509)
淨利潤 (虧損)	2,174,373	-	(17,028)	(25,640)	(200,839)	-	-	1,930,866
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤 (虧損)	2,170,473	-	(17,028)	(25,640)	(200,839)	-	-	1,926,966
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤 (虧損)	2,170,473	-	(17,028)	(25,640)	(200,839)	-	-	1,926,966

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2022年6月30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							
	根據美國公認 會計準則申報 的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
	(以千計)							
短期貸款(扣除信用損失準備)	515,104	-	2,202	-	-	-	-	517,306
預付款項、應收款項及其他資產	3,741,472	-	-	-	-	-	-	3,741,472
使用權資產	8,585,427	-	-	(180,435)	-	-	-	8,404,992
長期投資淨額	25,328,412	-	-	-	-	-	6,893	25,335,305
其他非流動資產	1,015,758	-	(7,924)	21,370	-	-	-	1,029,204
<b>資產總額</b>	<b>104,366,182</b>	<b>-</b>	<b>(5,722)</b>	<b>(159,065)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,893</b>	<b>104,208,288</b>
預提費用及其他流動負債	3,561,129	-	(28,225)	-	-	-	-	3,532,904
<b>負債總額</b>	<b>37,710,696</b>	<b>-</b>	<b>(28,225)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37,682,471</b>
資本公積	79,929,628	29,811,702	-	-	791,011	45,338	-	110,577,679
累計其他綜合虧損	(1,550,221)	241,343	-	-	-	-	-	(1,308,878)
累計虧絀	(12,329,140)	(30,053,045)	22,503	(159,065)	(791,011)	(45,338)	6,893	(43,348,203)
<b>股東權益總額</b>	<b>66,655,486</b>	<b>-</b>	<b>22,503</b>	<b>(159,065)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,893</b>	<b>66,525,817</b>



30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

未經審計簡明合併資產負債表數據 (續)

	截至2021年12月31日							
	國際財務報告準則調整							根據國際財務 報告準則申報 的金額 人民幣
	根據美國公認 會計準則申報 的金額 人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
							(以千計)	
短期貸款(扣除信用損失準備)	702,452	-	55	-	-	-	-	702,507
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	-	-	-	-	(24,810)	-	3,105,140
使用權資產	7,244,211	-	-	(185,342)	-	-	-	7,058,869
其他非流動資產	1,181,421	-	(7,924)	31,575	-	-	-	1,205,072
<b>資產總額</b>	<b>100,318,865</b>	<b>-</b>	<b>(7,869)</b>	<b>(153,767)</b>	<b>-</b>	<b>(24,810)</b>	<b>-</b>	<b>100,132,419</b>
預提費用及其他流動負債	3,451,197	-	(31,696)	-	-	-	-	3,419,501
<b>負債總額</b>	<b>33,263,372</b>	<b>-</b>	<b>(31,696)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,231,676</b>
資本公積	78,972,169	29,811,702	-	-	494,425	45,338	-	109,323,634
累計其他綜合虧損	(2,639,723)	241,343	-	-	-	-	-	(2,398,380)
累計虧絀	(9,842,846)	(30,053,045)	23,827	(153,767)	(494,425)	(70,148)	-	(40,590,404)
<b>股東權益總額</b>	<b>67,055,493</b>	<b>-</b>	<b>23,827</b>	<b>(153,767)</b>	<b>-</b>	<b>(24,810)</b>	<b>-</b>	<b>66,900,743</b>

## 未經審計簡明合併中期財務資料附註

### 30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬（續）

#### 未經審計簡明合併資產負債表數據（續）

附註：

#### (i) 優先股

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

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

#### (ii) 信用損失準備

- 1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC專題326號。就一般當前預期信用損失模型範圍內的工具而言，全期預期信用損失於初步確認該工具後入賬列作貸款虧損撥備。根據國際財務報告準則，本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。初步確認後，只有在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失（「預期信用損失」）予以入賬（「第一階段」）。僅在資產的信用風險顯著增加時，其後才入賬全期預期信用損失（「第二階段」）。當有明顯減值證據（「第三階段」）時，將持續確認全期預期信用損失，但利息收入按賬面淨值（即攤餘成本減去信用準備）計算。因此，對賬包括國際財務報告準則第9號與ASC 326之間的貸款信用損失差額。
- 2) 根據美國公認會計準則，就ASC 326-20範圍內的擔保而言，預期信用損失予以計量及入賬而無須考慮擔保的初始公允價值。因此，如ASC 460所述，就ASC 326範圍內的財務擔保，本集團應同時錄得擔保責任及信用損失準備（使用當前預期信用損失減值模型計算）。根據國際財務報告準則，按照國際財務報告準則第9號，初步確認後，本集團隨後以(1)虧損撥備金額及(2)初始確認金額減去按照國際財務報告準則第15號確認的利潤累計金額（倘適用）兩者中的較高者計量財務擔保。因此，對賬包括財務擔保差額以減少入賬的負債。

#### (iii) 租賃會計

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一並入賬為租賃開支，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。



### 30. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬 (續)

#### 未經審計簡明合併資產負債表數據 (續)

附註：(續)

#### (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。

# 一般資料

## (1) 業績及股息

本集團截至2022年6月30日止六個月之業績及本集團截至2022年6月30日之事務狀況載列於第17至122頁之未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表、未經審計簡明合併股東權益(虧絀)變動表、未經審計簡明合併現金流量表及隨附附註。董事會未建議於報告期間分派任何中期股息。

## (2) 購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司提議建立一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內購買最多10億美元的A類普通股和/或美國存託股份(「股份回購計劃」)。在股東週年大會(定義見下文)上批准回購一般授權(定義見下文)後及直至最後實際可行日期，本公司已建立股份回購計劃並行使本公司股東授予董事會可回購美國存託股份的回購一般授權(定義見下文)項下的權力，並在紐交所以總對價約28,002,970.38美元回購合計1,611,757股美國存託股份(相當於4,835,271股A類普通股)。

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 的數目和方式	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)	
	於紐交所，			
2022年9月	4,835,271	6.14	5.42	28,002,970.38

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。

截至最後實際可行日期，於2022年9月回購的美國存託股份所代表的所有A類普通股正在註銷過程中。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將同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。

除上文所披露者外，自上市日期起及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



**(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2022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		於相關類別	於已發行及
			權益的股份數目	持股百分比 <sup>(4)</sup> (%)	流通在外的 股份的概約	流通在外股 本總額的概約
						持股百分比 <sup>(5)</sup> (%)
徐濤 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	A類普通股	10,000,000	0.28%		0.26%
徐萬剛 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	A類普通股	29,918,050	0.82%		0.79%
	全權信託設立人	A類普通股	23,454,655	0.65%		0.62%
陳小紅 <sup>(3)</sup>	受控制法團持有的權益	A類普通股	22,157,895	0.61%		0.58%
	實益擁有人	A類普通股	10,965	0.00%		0.00%

## 一般資料

附註：

- (1) 10,000,000股A類普通股由徐濤實益擁有。
- (2) 29,918,050股A類普通股由徐萬剛實益擁有。

興南有限公司持有23,454,655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G&J Trust(徐萬剛作為設立人成立的全權信託)的受託人持有。因此，根據證券及期貨條例，徐萬剛被視為於興南有限公司直接持有的23,454,655股A類普通股中擁有權益。

- (3) H Capital通過H Capital V, L.P.持有5,844,735股A類普通股及3,000,000股美國存託股份(代表9,000,000股A類普通股)，及H Capital通過H Capital XM, L.P.持有7,313,160股A類普通股。陳小紅為H Capital的創始及管理合夥人。

陳小紅獲授代表本公司3,655股美國存託股份(代表10,965股A類普通股)的購股權。

- (4) 基於截至2022年6月30日已發行及流通在外的3,635,326,756股A類普通股計算。
- (5) 基於截至2022年6月30日已發行及流通在外的3,635,326,756股A類普通股及157,894,050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	4.79%
	單一剛	實益擁有人	3.51%
		受控制法團持有的權益	12.60%
天津小屋	徐萬剛	實益擁有人	1.63%
	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%

除上文所披露者外，截至2022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2022年6月30日，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有以下記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及／或淡倉（如適用）：

股東姓名	所持或 擁有權益的 股份數目	權益性質	好倉／淡倉	於相關類別 流通在外的 股份的概約 持股百分比 <sup>(8)</sup> (%)
<b>A類普通股</b>				
Cantrust <sup>(1)</sup>	885,301,280	於受控制法團的權益	好倉	24.35%
Grain Bud <sup>(1)</sup>	885,301,280	於受控制法團的權益	好倉	24.35%
Propitious Global <sup>(1)</sup>	885,301,280	實益擁有人	好倉	24.35%
左夫人 <sup>(1)</sup>	885,301,280	其他	好倉	24.35%
百會合夥 <sup>(1)</sup>	885,301,280	於受控制法團的權益	好倉	24.35%
Ample Platinum Holdings Limited <sup>(1)</sup>	885,301,280	於受控制法團的權益	好倉	24.35%
彭永東 <sup>(2)</sup>	957,125,530	於受控制法團的權益	好倉	26.33%
單一剛 <sup>(3)</sup>	53,868,189	全權信託設立人	好倉	25.83%
騰訊控股有限公司 <sup>(4)</sup>	885,301,280	於受控制法團的權益	好倉	
Tencent Mobility Limited <sup>(4)</sup>	410,842,111	於受控制法團的權益	好倉	11.30%
The Goldman Sachs Group, Inc. <sup>(5)</sup>	245,499,801	實益擁有人	好倉	6.75%
	216,755,301	於受控制法團的權益	好倉	5.96%
	197,017,264		淡倉	5.42%
<b>B類普通股</b>				
彭永東 <sup>(6)</sup>	110,116,275	於受控制法團的權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited <sup>(6)</sup>	110,116,275	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 <sup>(7)</sup>	47,777,775	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託（香港）有限公司 <sup>(7)</sup>	47,777,775	於受控制法團的權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited <sup>(7)</sup>	47,777,775	於受控制法團的權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited <sup>(7)</sup>	47,777,775	實益擁有人	好倉	30.26%

## 一般資料

附註：

- (1) Z&Z Trust的受託人Cantrust以受託人身份持有Grain Bud的全部已發行股本，而Grain Bud擁有Propitious Global的全部已發行股本，Propitious Global直接持有885,301,280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) 957,125,530股A類普通股包括(i)由彭永東完全控制的公司Ever Orient International Limited直接持有的71,824,250股A類普通股，及(ii) Propitious Global持有的885,301,280股A類普通股。根據授權委託書安排，百會合夥(其普通合夥人為Ample Platinum Holdings Limited)受委託就Propitious Global持有的股份行使投票權。彭永東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885,301,280股A類普通股中擁有權益。
- (3) 53,868,189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(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛及其家庭成員。  
  
單一剛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885,301,280股A類普通股中擁有權益。
- (4) 騰訊控股有限公司透過其控制的不同附屬公司或實體於410,842,111股A類普通股中擁有權益，包括Tencent Mobility Limited直接持有的245,499,801股A類普通股。其中，根據股份借貸協議，Tencent Mobility Limited作為出借人借出119,965,800股A類普通股。
- (5) The Goldman Sachs Group, Inc.透過其控制的不同附屬公司或實體於216,755,301股A類普通股中擁有好倉及197,017,264股A類普通股中擁有淡倉。
- (6) 110,116,275股B類普通股由彭永東完全控制的公司Ever Orient International Limited直接持有。
- (7) 47,777,775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(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛及其家庭成員。
- (8) 基於截至2022年6月30日已發行及流通在外的3,635,326,756股A類普通股及157,894,050股B類普通股總數計算。

截至2022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1,900,015,137股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的1,879,814,634股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的241,002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2022年6月30日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的任何權益或淡倉。



## (5) 遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」)作為其證券交易守則，其條款的嚴格程度不遜於標準守則，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，彼等自上市日期起至最後實際可行日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

## (6) 遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)載列的原則及守則條文而制定。

根據上市規則附錄十四載列的企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在聯交所上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

除上文所述者外，自上市日期起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。

鑒於企業管治守則的修訂(於2022年1月1日生效)及於2022年1月1日或之後開始的財政年度對企業管治報告施加的其他規定，本公司將繼續定期檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守最新版本企業管治守則。本公司將於其截至2022年12月31日止年度的企業管治報告中匯報其遵守最新版本企業管治守則的情況。

## 一般資料

### (7) 本公司審計委員會審閱中期報告

本公司審計委員會包括陳小紅女士(主席，彼為獨立非執行董事，具備適當專業資質或會計或相關財務管理專業知識)、朱寒松先生及武軍先生，彼等均為獨立非執行董事。本公司審計委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審計中期業績及中期報告。

### (8) 審閱未經審計簡明合併中期財務報表

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明合併中期財務報表(包括美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬)已由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審計簡明合併中期財務報表亦已經由本公司審計委員會審閱。

### (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(遵守上市規則第8A.24條指定的例外情況除外)。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		B類	
	普通股數目	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>	佔投票權的概約百分比 <sup>(1)(2)</sup>
彭永東 <sup>(3)</sup>	71,824,250	110,116,275	4.8%	22.5%
單一剛 <sup>(4)</sup>	53,868,189	47,777,775	2.7%	10.2%
<b>總計</b>	<b>125,692,439</b>	<b>157,894,050</b>	<b>7.5%</b>	<b>32.7%</b>

附註：

- (1) 基於截至最後實際可行日期已發行及流通在外的3,635,326,753股A類普通股及157,894,050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885,301,280股A類普通股的投票權。
- (3) 110,116,275股B類普通股及71,824,250股A類普通股由彭永東完全控制的Ever Orient International Limited持有。
- (4) 47,777,775股B類普通股及53,868,189股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託(香港)有限公司作為De Chang Trust的受託人全資擁有，De Chang Trust為單一剛(作為設立人)設立的全權信託。De Chang Trust的受益人為單一剛及其家庭成員。

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157,894,050股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加157,894,050股，約佔截至最後實際可行日期已發行及流通在外的A類普通股總數的4.3%。

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的行使的控制權，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下全部已授出但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」）。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。



期限

除非提前終止，否則2018年購股權計劃的期限為十年。

根據2018年購股權計劃授出的尚未行使的購股權的詳情

截至2022年6月30日，根據2018年購股權計劃授出的尚未行使的購股權所涉的A類普通股總數為56,271,867股，約佔本公司截至2022年6月30日已發行及流通在外股份總數的1.48%。

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2022年					截至2022年	
	1月1日 相關A類 普通股數目	報告期間 授予的購股 權數目	報告期間 行使的購股 權數目	報告期間 失效的購股 權數目	報告期間 註銷的購股 權數目	6月30日 相關A類 普通股數目	行使價
<b>董事</b>							
陳小紅	10,965 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	10,965 <sup>(1)</sup>	0.00002美元
<b>僱員及其他承授人<sup>(6)</sup></b>	<b>70,122,450<sup>(2)</sup></b>	<b>4,073,400<sup>(3)</sup></b>	<b>11,252,970<sup>(4)</sup></b>	<b>-</b>	<b>6,681,978</b>	<b>56,260,902<sup>(5)</sup></b>	<b>0.00002美元</b>
<b>總計</b>	<b>70,133,415</b>	<b>4,073,400</b>	<b>11,252,970</b>	<b>-</b>	<b>6,681,978</b>	<b>56,271,867</b>	<b>0.00002美元</b>

附註：

- (1) 授予日期為2021年7月23日。有關購股權於授予時歸屬。
- (2) 授予日期為自2018年7月6日至2021年12月27日。歸屬期為一至十年。
- (3) 授予日期為自2022年1月27日至2022年4月2日。歸屬期為三個月至五年。美國存託股份於授予日期前的收市價為13.11美元至19.14美元。
- (4) 美國存託股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為14.09美元。
- (5) 授予日期為自2018年7月6日至2022年4月2日。歸屬期為三個月至十年。
- (6) 其他承授人為前僱員。
- (7) 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。

## 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，已由董事會或董事會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進一步發行的最高A類普通股總數應為253,246,913股。截至2022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。

#### 期限

除非提前終止，否則2020年股份激勵計劃的期限為十年。

#### 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2022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41,565,174股，約佔本公司截至2022年6月30日已發行及流通在外股份總數的1.10%。下表顯示根據2020年股份激勵計劃授予僱員及其他承授人的尚未行使的受限制股份單位詳情。

承授人姓名	授出日期	歸屬期	每股A類 普通股的授出 價格	相關A類普 通股數目	本公司 已發行及流通 在外股份的 百分比
僱員及其他承授人 <sup>(1)</sup>	2021年6月30日至 2022年6月28日	六個月至十年 <sup>(2)</sup>	零	41,565,174	1.10%

附註：

- (1) 其他承授人為前僱員。
- (2) 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。



## 2022年股份激勵計劃

### 目的

2022年股份激勵計劃於2022年5月5日生效。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。本公司根據2022年股份激勵計劃已授出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），自2022年5月5日起生效。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。

### 期限

除非提前終止，否則2022年股份激勵計劃的期限為十年。

## (ii) 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，自上市日期起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

自上市日期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
陳小紅	陳女士已於2022年8月12日與本公司訂立委任函，將先前的委任函再延長一年，條文(包括延長額外年期)與先前的委任函大致相同。除釐定授予其獎勵的基準外，其酬金並無變動。
朱寒松	朱先生於任期屆滿後不再於孩子王兒童用品股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市的公司，證券代碼為301078)任職獨立董事，自2022年5月20日起生效。  朱先生已於2022年8月11日與本公司訂立委任函，將先前的委任函再延長一年，條文(包括延長額外年期)與先前的委任函大致相同。除釐定授予其獎勵的基準外，其酬金並無變動。
武軍	自2022年5月20日起，武先生獲委任為深圳市洲明科技股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市的公司，證券代碼為300232)的非獨立董事。

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



### (13) 重大訴訟

於2021年12月30日，我們以及若干現任高級管理人員及董事被列為於聯邦法院提起的證券集體訴訟的被告，案件名為*Chin v. KE Holdings Inc. et al.*, No. 1:21-cv-11196 (美國紐約南區地區法院)。該訴訟乃於Muddy Waters Capital LLC (「渾水」) 於2021年12月16日宣佈其做空本公司後不久提起，因為其研究表明本公司誇大了經紀人和門店的數量、總交易額及收入。上述證券集體訴訟原告的指控主要基於渾水報告的指控。原告聲稱，總的來說，本公司的披露屬重大虛假及／或具誤導性，原因為其：(i) 誇大了本公司的總交易額；(ii) 誇大了本公司的收入；及(iii) 誇大了使用本公司平台的門店和經紀人數。據稱該案件乃代表集體人士而提起，該等人士聲稱因我們的證交會備案文件及公開披露文件中指稱的失實陳述及遺漏而遭受損失，違反了《1934年美國證券交易法》第10(b)及20(a)條以及據此頒佈的10b-5規則，以及《1933年美國證券法》第11條、第12(a)(2)條及第15條。我們擬對此及任何有關訴訟作出積極抗辯。據我們的法律顧問經審閱首席原告於2022年6月17日提交的經修改訴狀後確認，我們認為該訴訟中的指控毫無理據，原因為該經修改訴狀的指控是結論性的，而我們擬對此訴訟及任何有關訴訟作出積極抗辯，包括通過論述原告未能從法律層面上陳述任何申訴。駁回起訴動議預溝通會正在進行中。由於訴訟仍處於初步階段，我們無法預測集體訴訟的時間、結果或後果。

除本中期報告所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並且自上市日期起及截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

2022年8月12日，本公司在中國北京召開了股東週年大會(「股東週年大會」)以及A類普通股和B類普通股股東各自的類別會議(「類別股東大會」)。提交給股東批准的每項提呈決議案均在股東週年大會和類別股東大會上通過，隨之通過了第六次經修訂及重述的組織章程大綱及細則，授予董事發行股份的一般授權，以及授予董事購回股份的一般授權(「回購一般授權」)。

除本中期報告所披露者外，自2022年6月30日起及直至最後實際可行日期，概無發生對本集團構成影響的重要事項。

### (15) 安全港聲明

本中期報告載有可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等陳述乃根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文作出。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本中期報告內業務展望及管理層引言，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2022年8月23日經董事會批核及授權發佈本集團截至2022年6月30日止六個月之中期報告及未經審計中期業績。



## 董事

### 執行董事

彭永東(董事會主席兼首席執行官)  
單一剛  
徐濤  
徐萬剛

### 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

趙華夏(自2022年9月1日起辭任)  
李思婷(自2022年9月1日起獲委任)  
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  
海澱區  
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

## 公司資料

### 本公司法律顧問

有關香港法律：  
富而德律師事務所  
香港  
鰂魚涌  
太古坊  
港島東中心55樓

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

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

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

### 審計師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體審計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 合規顧問

邁時資本有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

### 股份過戶登記總處

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

### 香港證券登記處

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

### 主要往來銀行

招商銀行股份有限公司  
中國  
深圳市  
深南大道7088號  
招商銀行大廈

### 股票簡稱

貝殼－W

### 聯交所股份代號

2423

### 紐交所代碼

BEKE

### 公司網站

investors.ke.com



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，其允許由董事會或董事會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
「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，該公司自其普通合夥人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

## 釋義

「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
「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
「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）



「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	2022年9月16日，即確定本中期報告所載內容的最後實際可行日期
「鏈家」	指	本公司自2001年直接運營的一個房產經紀品牌，為貝殼平台的一個組成部分
「上市」	指	A類普通股在香港聯交所主板上市
「上市日期」	指	2022年5月11日，即A類普通股於香港聯交所上市的日期
「上市規則」或 「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「大綱」或「組織章程大綱」	指	我們的組織章程大綱（經不時修訂），其當前版本於2022年8月12日獲採納
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「紐交所」	指	紐約證券交易所

## 釋義

「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
「報告期間」	指	截至2022年6月30日止六個月
「保留事項」	指	根據香港上市規則第8A.24條，每股股份於本公司股東大會享有一票投票權的該等決議案事項，即：(i)組織章程大綱及細則的任何修訂，(ii)任何類別股份所附帶的權利的變動，(iii)委任或罷免獨立非執行董事，(iv)委聘或辭退本公司審計師，及(v)本公司自願清盤
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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）
「聖都家裝」	指	聖都家居裝飾有限公司，一家於2016年8月24日根據中國法律成立的有限責任公司，連同其附屬公司及聯屬方為本公司附屬公司
「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
「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及單一剛
「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、機關、組織、機構或企業與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。