



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

2026
中期報告

目錄

主要業績	2
業務回顧及展望	3
管理層討論及分析	7
中期財務資料的審閱報告	18
未經審計中期簡明合併資產負債表	19
未經審計中期簡明合併綜合收益表	22
未經審計中期簡明合併股東權益變動表	25
未經審計中期簡明合併現金流量表	26
未經審計中期簡明合併財務資料附註	29
一般資料	85
公司資料	109
釋義	111

截至2026年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，總交易額¹為人民幣16,455億元，較2025年同期的人民幣17,224億元減少4.5%。截至2026年6月30日止六個月，存量房交易的總交易額為人民幣11,643億元，與2025年同期的人民幣11,638億元相對持平。截至2026年6月30日止六個月，新房交易的總交易額為人民幣4,043億元，較2025年同期的人民幣4,876億元減少17.1%。
- 截至2026年6月30日止六個月，淨收入為人民幣434億元，較2025年同期的人民幣493億元減少12.0%。
- 截至2026年6月30日止六個月，淨利潤為人民幣3,879百萬元，而2025年同期為人民幣2,162百萬元。截至2026年6月30日止六個月，經調整淨利潤²為人民幣4,796百萬元，而2025年同期為人民幣3,214百萬元。
- 截至2026年6月30日門店數量為60,274家，與截至2025年6月30日的60,546家基本持平。截至2026年6月30日活躍門店數量³為57,803家，與截至2025年6月30日的58,664家基本持平。
- 截至2026年6月30日經紀人數為540,634名，較截至2025年6月30日的557,974名減少3.1%。截至2026年6月30日活躍經紀人數⁴為454,571名，較截至2025年6月30日的491,573名減少7.5%。
- 截至2026年6月30日止三個月，移動月活躍用戶數量⁵平均為4,570萬名，而截至2025年6月30日止三個月為4,870萬名。

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

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

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

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

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

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

2026年上半年，我們圍繞客戶價值推進經營提效，並根據市場環境優化資源配置，逐步建立了更加健康的經營模型。房產交易服務業務規模逐季度恢復，本公司盈利能力持續改善。上半年本公司淨收入為人民幣**434**億元，同比下降**12%**，主要受到市場環境、家裝家居業務主動調整以及房屋租賃服務模式迭代後更多產品按服務費淨額確認收入的影響；經調整淨利潤為人民幣**48**億元，同比增長**49.2%**。

第二季度，本公司總交易額恢復同比增長，增幅達**6.3%**，存量房和新房業務淨收入均實現同比增長。前期成本結構優化的成效進一步顯現，疊加業務經營效率和單位經濟改善，各主營業務貢獻利潤率均實現同比及環比提升，帶動公司毛利率同比提高**6.7**個百分點至**28.6%**；同時，營運費用同比下降**14.1%**。第二季度，本公司經調整經營利潤同比增長**123.6%**至人民幣**36**億元，經調整淨利潤同比增長**74.9%**至人民幣**32**億元。

與此同時，我們持續推進以消費者為中心的長期能力建設，從消費者真實的居住決策需求出發，通過組織機制、平台能力和**AI**，支持專業服務者提升判斷與服務能力，並將經過驗證的專業知識和服務經驗沉澱為可複用的組織能力。我們將持續以客戶體驗、服務者效率、單位經濟以及規模擴大後的穩定性檢驗這些能力，為長期可持續增長奠定基礎。

存量房業務

2026年上半年，平台二手房交易單量同比增長**18.6%**，增幅優於市場。尤其在第二季度，平台二手房交易單量同比增長**24.8%**，帶動存量房業務總交易額同比增長**8.0%**、淨收入同比增長**4.5%**。其中，平台服務、加盟服務及其他增值服務收入同比顯著增長**27.8%**，主要得益於貝聯門店二手房交易單量增長及平台服務收入轉化水平提升。

貝聯門店二手房交易單量增長主要來自穩定的網絡規模基礎上的貝聯門店單店產出能力提升。截至第二季度末，貝聯活躍門店和貝聯活躍經紀人數量同比基本持平。在前期擴大網絡覆蓋的基礎上，我們進一步將經營重點轉向提升現有門店效率，持續優化門店結構，通過數據分析和經營工具，幫助店東識別經營問題、提升管理效率、完善房客運營和產品供給、深化跨店合作，推動貝聯門店單店產出能力提升。第二季度，貝聯活躍門店店均二手房交易單量同比增長**26%**；同期貝聯門店整體二手房交易單量同比增長**29.8%**。

直營品牌鏈家側，過去一年我們持續深化精細化運營，提升組織及資源配置效率。第二季度，活躍鏈家經紀人人均二手房交易單量同比增長**50%**，人均產出能力顯著提升。

第二季度，存量房業務貢獻利潤率達到**46.1%**，同比提升**6.1**個百分點，主要得益於前期成本結構優化，以及平台服務收入佔比提升帶來的業務結構改善。

新房業務

2026年上半年，受行業整體調整影響，新房業務總交易額同比下降**17.1%**。第二季度，新房業務總交易額恢復同比增長，增幅為**1.2%**，並顯著優於市場整體表現；淨收入同比增長**3.8%**至人民幣**89**億元，貢獻利潤率達到**28.8%**，同比提升**4.4**個百分點。

新房業務第二季度優於市場的表現，主要得益於優質項目合作覆蓋和客戶轉化效率的提升。一方面，我們加強了高質量項目和新入市項目的識別與合作，更早進入項目的核心銷售週期，在市場主力成交項目上的覆蓋和成交表現有所提升。另一方面，我們從消費者真實的居住需求出發，提升項目篩選和匹配能力，幫助客戶更好地比較不同選擇、找到更適合的項目，進而提升交易轉化效率。

同時，我們持續強化回款管理和風險控制。2026年第二季度新房應收賬款周轉天數較去年同期的**51**天縮短至**39**天。

業務回顧及展望

家裝家居業務

2026年上半年，我們持續優化家裝家居業務的經營結構，主動調整經營模式、減少低效率投入，聚焦核心市場，持續改善家裝解決方案的需求匹配能力和穩定交付能力。於報告期內，家裝家居業務淨收入同比下降**26.4%**至人民幣**55**億元。業務盈利能力持續改善，第二季度貢獻利潤率提升至**39.6%**，主要得益於集中採購和精細化成本管理推動材料成本下降。

在產品和客戶觸達端，我們圍繞不同城市客戶的居住需求和預算，完善不同價格帶的家裝方案和SKU配置，並根據市場規模和客戶需求靈活設置展廳，幫助消費者更直觀地了解 and 比較不同方案，同時提升展廳運營效率。

在交付端，我們持續完善標準化施工和質量管理體系，加強對項目經理及關鍵工種服務者的專業化運營，並逐步完善平台統一篩選、評價和協同調度機制，提升施工組織和交付效率，保障交付質量和客戶體驗。

房屋租賃服務

截至2026年第二季度末，房屋租賃服務在管房源量超過**79**萬套，同比增長**34%**。隨著省心租按淨額法確認收入的輕資產產品佔比提升，上半年業務淨收入同比下降**8.5%**至人民幣**98**億元，但業務抗風險能力和盈利質量持續改善。

第二季度，房屋租賃服務貢獻利潤率為**15.3%**，同比提升**6.9**個百分點，主要得益於省心租服務模式持續迭代，以及運營人工和租後服務等成本優化帶來的單房經濟改善。我們將續約管理前置，並圍繞關鍵節點開展主動服務。第二季度，業主續約率和租客續約率同比均有提升，有助於穩定在管房源規模，減少重複獲客和換租運營成本。

同時，我們持續完善覆蓋收房、租前準備及在管巡檢等關鍵環節的安全標準，並通過第三方飛檢和績效聯動推動管理閉環落地，夯實租住安全底線。

貝好家

2026年上半年，貝好家圍繞C2M(Customer to Manufacturer，消費者直聯製造者)推進能力建設，致力於將真實、前瞻的消費者需求更有效地融入房地產開發商的產品和經營決策。我們重點提升客戶需求洞察、新房價格趨勢研判、存量房市場有效供需篩選，及客戶調研觸達工具迭代等能力，並在多個合作項目中落地，進一步沉澱面向開發商的決策支持能力。

業務展望

我們將繼續堅持審慎的資本配置和嚴格的經營紀律，保持高效、靈活的成本費用結構，並將資源進一步聚焦於能夠持續創造消費者價值的專業服務、組織機制和技術能力建設。我們將持續以客戶體驗、服務品質、服務者效率和單位經濟檢驗投入成效，增強本公司在不同市場環境下的經營韌性，支持業務長期、可持續發展。

面向長期，我們將堅持從消費者真實的居住需求和決策問題出發，幫助專業服務者更好地理解客戶、提供專業判斷並承擔服務責任。平台將通過規則、數據和跨角色協作提供支持，AI則幫助將經過驗證的專業知識和服務經驗沉澱為可調用、可驗證、可複用的組織能力，讓更多專業服務者為消費者提供高質量、值得信賴的服務。

股東回報

我們亦持續加大股東回報，優化資本配置，提高資本運營效率。

2026年上半年，我們根據股份回購計劃(如下文定義)斥資約4.5億美元，在紐約證券交易所和香港聯交所回購本公司股份。自2022年9月份股份回購計劃啟動起至2026年6月末，我們已累計回購價值約29.9億美元的本公司股份，約佔股份回購計劃啟動前本公司已發行股份總數的14.8%。

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

截至2026年6月30日止六個月淨收入由2025年同期的人民幣493億元減少12.0%至人民幣434億元，主要由於截至2026年6月30日止六個月總交易額由2025年同期的人民幣17,224億元減少4.5%至人民幣16,455億元，以及家裝家居及房屋租賃業務的淨收入減少。

- **存量房業務的淨收入**由2025年同期的人民幣136億元減少3.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣132億元，主要由於佣金收入減少，部分被平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入增加所抵銷。截至2026年6月30日止六個月存量房交易的總交易額為人民幣11,643億元，與2025年同期的人民幣11,638億元基本持平。存量房交易的總交易額與淨收入的同比變動率差異主要由於本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易總交易額貢獻佔比提高，此部分收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的佣金淨額基準計，而通過鏈家經紀人進行的存量房交易總交易額的收入則以總額基準計。

其中，**(i) 佣金收入**由2025年同期的人民幣109億元減少7.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣101億元，主要由於2025年同期（尤其是2025年第一季度）存量房交易的總交易額的高基數效應，該存量房交易的總交易額由2025年同期的人民幣4,345億元減少9.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣3,953億元；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2025年同期的人民幣27億元增加16.1%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣31億元，主要由於貝聯門店單店產出能力提升，帶動本公司平台上貝聯經紀人促成的存量房交易的總交易額由2025年同期的人民幣7,293億元增加5.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣7,690億元。

- **新房業務的淨收入**由2025年同期的人民幣167億元減少15.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣140億元，主要由於新房交易的總交易額由2025年同期的人民幣4,876億元減少17.1%至人民幣4,043億元，原因為新房市場仍處於持續調整中。其中，截至2026年6月30日止六個月通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上促成的新房交易的總交易額由2025年同期的人民幣4,002億元減少17.5%至人民幣3,301億元，截至2026年6月30日止六個月通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2025年同期的人民幣874億元減少15.1%至人民幣742億元。

- **家裝家居的淨收入**由2025年同期的人民幣75億元減少26.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣55億元，乃由於本公司主動優化獲客渠道組合並放緩若干非經紀渠道的推進步伐。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2025年同期的人民幣108億元減少8.5%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣98億元，主要由於省心租業務中新產品模式佔比增加的影響。在新模式下，收入是根據來自兩個來源的淨服務費來確認的：(1)為促成業主和租戶之間的租賃協議簽署而賺取的佣金，及(2)在整個租賃期內提供租賃期管理服務的費用。該減少部分被省心租業務下的租賃房源數目增加所抵銷。
- 截至2026年6月30日止六個月**新興業務及其他的淨收入**為人民幣9億元，而2025年同期為人民幣8億元，主要由於金融服務的淨收入增加。

營業成本

截至2026年6月30日止六個月的**營業成本總額**較2025年同期為人民幣388億元減少17.9%至人民幣319億元。

- **外部分佣**。截至2026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較2025年同期的人民幣116億元減少19.9%至人民幣93億元，主要由於截至2026年6月30日止六個月通過貝聯經紀人和其他銷售渠道促成的新房交易的總交易額相較2025年同期有所減少。
- **內部佣金及薪酬**。截至2026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較2025年同期的人民幣95億元減少11.4%至人民幣85億元，主要由於通過鏈家經紀人促成的存量房及新房交易的總交易額減少以及固定薪酬成本減少。
- **家裝家居成本**。截至2026年6月30日止六個月本公司的家裝家居的營業成本較2025年同期的人民幣51億元減少32.8%至人民幣34億元，主要由於家裝家居的淨收入減少。同時，供應鏈能力增強有助於降低材料成本並改善家裝家居業務的貢獻利潤率。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2025年同期為人民幣99億元減少15.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣84億元，主要由於省心租業務下按服務費淨額確認收入的高利潤率新服務產品佔比持續提升。此外，運營效率提升進一步優化了整體成本結構並支持更健康的盈利能力。

管理層討論及分析

- **門店成本。**截至2026年6月30日止六個月本公司的門店成本由2025年同期的人民幣15億元減少23.2%至人民幣11億元，主要由於截至2026年6月30日止六個月的鏈家門店數量較2025年同期有所減少。
- **其他成本。**截至2026年6月30日止六個月本公司的其他成本為人民幣12億元，而2025年同期為人民幣11億元，主要由於股份支付薪酬成本增加。

毛利

截至2026年6月30日止六個月毛利為人民幣116億元，與2025年同期的人民幣105億元相對持平。截至2026年6月30日止六個月毛利率為26.6%，而2025年同期為21.3%。毛利率上升主要由於所有主要收入來源的貢獻利潤率均有所提升，包括：a) 房屋租賃服務的貢獻利潤率改善，主要得益於省心租業務下按服務費淨額確認收入的高利潤率新服務產品佔比提升以及運營效率提升，b) 供應鏈能力增強帶動家裝家居淨收入的貢獻利潤率提升，c) 精細化運營推動成本結構優化，帶動新房業務淨收入的貢獻利潤率提升，及d) 存量房業務的貢獻利潤率提升，主要由於固定人工成本減少。

經營利潤

運營費用總額由2025年同期的人民幣89億元減少18.0%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣73億元，主要由於本公司此前進行的成本優化舉措。

- **一般及行政費用**由2025年同期的人民幣40億元減少5.2%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣37億元，主要由於人員人數下降使得人工成本及間接費用減少，降幅部分被主要為非經常性的信用損失撥備所抵銷。
- **銷售和市場費用**由2025年同期的人民幣37億元減少32.3%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣25億元，主要由於人工成本的降低及廣告及推廣費用的減少，以及家裝家居業務由規模驅動的可變銷售費用減少。
- **研發費用**由2025年同期的人民幣12億元減少14.4%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣10億元，主要是由於研發人員人數減少使得人工成本下降及技術服務費用減少。

截至2026年6月30日止六個月經營利潤為人民幣43億元，而2025年同期為人民幣17億元。截至2026年6月30日止六個月經營利潤率為9.9%，而2025年同期為3.3%，主要由於毛利率上升及經營槓桿有所改善。

截至2026年6月30日止六個月經調整經營利潤⁶為人民幣53億元，而2025年同期為人民幣28億元。截至2026年6月30日止六個月經調整經營利潤率⁷為12.1%，而2025年同期為5.6%。截至2026年6月30日止六個月經調整EBITDA⁸為人民幣64億元，而2025年同期為人民幣40億元。

淨利潤

截至2026年6月30日止六個月淨利潤為人民幣39億元，而2025年同期為人民幣22億元。

截至2026年6月30日止六個月經調整淨利潤為人民幣48億元，而2025年同期為人民幣32億元。

使用非通用會計準則財務指標

本公司在評估其經營業績時及制定運營計劃中使用非通用會計準則財務指標，包括經調整經營利潤（虧損）、經調整淨利潤（虧損）、歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率、經調整EBITDA及歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）。貝殼認為該等非通用會計準則財務指標有助於識別本公司業務的潛在趨勢，否則有關趨勢可能會因本公司計入其淨利潤（虧損）的若干費用影響而扭曲。貝殼亦認為，該等非通用會計準則財務指標提供有關其經營業績的有用信息，增強對本公司過往業績和未來前景的總體了解，並可展現更多本公司管理層在制定運營計劃中使用的關鍵指標。使用該等非通用會計準則財務指標存在局限性，即該等非通用會計準則財務指標不包括股份支付薪酬費用，而有關費用已經並在可預見未來繼續構成本公司業務的一項重大經常性費用。本集團就其於貝好家業務的投資確認公允價值虧損及減值。由於該等減值並不代表非經常性項目，故於計算非通用會計準則財務指標時並未予以剔除。

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

7 經調整經營利潤率指經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

管理層討論及分析

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

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

經調整經營利潤率 界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

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

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

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

流動資金及資本資源

於報告期內及直至最後實際可行日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2026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560億元，而截至2025年12月31日為人民幣555億元。我們的現金及現金等價物主要包括庫存現金、活期存款及存放於銀行原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

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

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
	(未經審計)	(未經審計)
經營活動所得(所用)現金淨額	5,140,836	(3,139,058)
投資活動(所用)所得現金淨額	(1,765,397)	7,950,492
融資活動所用現金淨額	(2,874,313)	(5,920,964)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	(18,811)	40,690
現金、現金等價物及受限資金的增加(減少)淨額	482,315	(1,068,840)
期初現金、現金等價物及受限資金	15,943,787	20,301,414
期末現金、現金等價物及受限資金	16,426,102	19,232,574

管理層討論及分析

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至 2026年 6月30日 人民幣 (以千計) (未經審計)	截至 2025年 12月31日 人民幣
流動：		
短期借款	85,807	207,717
長期借款流動部分	191,689	—
租賃負債	7,898,221	10,658,576
小計	8,175,717	10,866,293
非流動：		
租賃負債	4,764,633	6,969,571
長期借款	—	182,917
小計	4,764,633	7,152,488
總計	12,940,350	18,018,781

除在本報告中已披露信息外，截至2026年6月30日，我們並無任何重大按揭、抵押、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信用證（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、或擔保或其他或有負債。

重大投資以及重大收購及出售

於截至2026年6月30日止六個月內，我們並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2026年6月30日，我們已將位於成都、上海及杭州之土地使用權（賬面值人民幣20.73億元）作為若干循環信貸融資之抵押品。除該等土地使用權外，本公司並無其他重大資產抵押。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2026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2026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41.6%（截至2025年12月31日：43.0%）。

外匯風險

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

歷史上看，人民幣兌美元匯率一直有所波動，有時波動幅度巨大且無法預測。在截至2026年6月30日止六個月內，人民幣兌美元升值約3.0%。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A類普通股或美國存託股份的股息或其他業務目的而決定將人民幣兌換成美元，則美元兌人民幣的升值會對我們可得的美元金額產生不利影響。

利率風險

我們面臨的利率風險主要與過剩現金產生的利息收入以及貸款的利息費用有關。我們的短期及長期投資主要以計息定期存款、持有至到期債務投資及理財產品的方式持有。截至2026年6月30日，我們的銀行貸款人民幣277.5百萬元以人民幣計值，並以浮動利率計息。我們未曾面對與市場利率變動有關的重大風險。我們並無使用任何衍生金融工具管理我們的利率風險。

管理層討論及分析

資本開支

截至2026年6月30日止六個月，我們的資本開支為人民幣245百萬元。資本開支指為購買物業、廠房及設備及無形資產而支付的現金。我們計劃用現有現金結餘及境外發售所得款項為我們的未來資本開支提供資金。我們將繼續作出資本開支以滿足業務的預計增長。

重大現金需求

截至2026年6月30日及任何後續中期期間，我們的重大現金需求主要包括資本開支及合約義務。我們計劃用現金結餘為我們的重大現金需求提供資金。我們將繼續作出現金承諾，包括資本開支，以滿足業務的預計增長。

我們的重大合約義務主要包括下列各項：

- (i) 截至2026年6月30日，我們於現有建築合約下，就自營開發物業之開發所需支付之款項合計為人民幣712.8百萬元。假設承建商達成合約規定的施工里程碑，預期大部分款項將於未來兩年內支付；
- (ii) 其他義務及承諾。

下表載列截至2026年6月30日我們的合約義務：

	2026年						
	總計	餘下時間	2027年	2028年	2029年	2030年	此後
				(人民幣千元)			
短期及長期借款	277,496	85,807	191,689	—	—	—	—
租賃負債義務	13,146,031	5,196,683	4,528,106	1,778,956	824,318	382,724	435,244
經營租賃承諾	331,157	53,147	105,755	87,397	56,439	21,508	6,911
資本承諾	188,132	40,171	80,341	67,620	—	—	—
購買服務	706	706	—	—	—	—	—

除以上披露的承諾及義務及下節提到的財務擔保，截至2026年6月30日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

表外安排

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

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

僱員及薪酬

截至2026年6月30日，我們共有107,409名僱員。下表載列截至2026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	87,166
平台運營	5,732
研發	1,896
業務拓展、銷售及市場營銷	4,182
行政及管理	8,433
總計	107,409

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

管理層討論及分析

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

我們與僱員訂立標準勞動合同。截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大勞動糾紛。概無我們的僱員由工會代表。

中期財務資料的審閱報告

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19至84頁的中期財務資料，此中期財務資料包括貝殼控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2026年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併股東權益變動表 and 中期簡明合併現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及美國公認會計準則。貴公司董事須負責根據美國公認會計準則擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據國際審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《國際審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據美國公認會計準則擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2026年8月21日

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2026年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2025年 人民幣 經審計
資產			
流動資產：			
現金及現金等價物	4	7,387,006	7,773,182
受限資金	4	9,039,096	8,170,605
短期投資	5	39,585,933	39,579,961
貸款，扣除截至2026年6月30日及2025年12月31日信用 損失準備分別人民幣182,002及人民幣174,478	9	2,551,794	1,353,682
應收賬款及合同資產，扣除截至2026年6月30日及 2025年12月31日信用損失準備分別人民幣1,791,091 及人民幣1,612,202	8	4,928,874	3,936,976
應收關聯方款項及預付關聯方款項	27	417,792	409,867
應收關聯方短期貸款	27	40,853	315,755
存貨	6	2,841,717	2,854,034
預付款項、應收款項及其他資產	7	3,554,272	3,726,128
流動資產總額		70,347,337	68,120,190
非流動資產：			
物業、廠房及設備淨額	10	1,866,925	2,069,624
使用權資產	12	13,267,588	19,144,129
長期投資淨額	13	19,586,382	20,148,524
無形資產淨額	11	659,979	722,676
商譽	14	4,660,360	4,660,360
長期應收關聯方貸款	27	15,019	39,573
其他非流動資產	7	1,973,609	1,763,102
非流動資產總額		42,029,862	48,547,988
資產總額		112,377,199	116,668,178

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2026年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2025年 人民幣 經審計
負債			
流動負債			
應付賬款(包括截至2026年6月30日及2025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64,929及人民幣57,987)	17	6,099,579	6,052,129
應付關聯方款項(包括截至2026年6月30日及2025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438及人民幣463)	27	351,075	348,467
短期應付關聯方貸款(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	27	1,081,598	497,939
應付僱員薪酬及福利(包括截至2026年6月30日及2025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341,363及人民幣411,090)		4,823,321	6,504,197
應付客戶備付金(包括截至2026年6月30日及2025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4,462,990及人民幣3,369,240)		5,685,233	4,157,248
應付所得稅(包括截至2026年6月30日及2025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32,952及人民幣34,984)		1,039,826	702,607
短期借款(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	15	85,807	207,717
長期借款流動部分(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	15	191,689	—
租賃負債流動部分(包括截至2026年6月30日及2025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173及人民幣198)	12	7,898,221	10,658,576
合同負債及遞延收入(包括截至2026年6月30日及2025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2,936及人民幣2,990)	16	6,914,203	5,690,293
預提費用及其他流動負債(包括截至2026年6月30日及2025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137,236及人民幣109,199)	18	7,112,041	7,588,077
流動負債總額		41,282,593	42,407,250

未經審計中期簡明合併資產負債表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日 2026年 人民幣 未經審計	截至12月31日 2025年 人民幣 經審計
非流動負債			
遞延稅項負債(包括截至2026年6月30日及2025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1,679及人民幣1,679)		385,384	317,209
租賃負債非流動部分(包括截至2026年6月30日及2025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107及人民幣146)	12	4,764,633	6,969,571
長期借款(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	15	—	182,917
長期應付關聯方貸款(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)	27	366,249	259,249
其他非流動負債(包括截至2026年6月30日及2025年12月31日對主要受益人並無追索權的合併可變利益實體款項均為零)		1,952	2,148
非流動負債總額		5,518,218	7,731,094
負債總額		46,800,811	50,138,344
承諾及或有事項	28		
股東權益			
貝殼控股有限公司股東權益：			
普通股(面值0.00002美元；截至2026年6月30日及2025年12月31日，已授權25,000,000,000股普通股，包括24,114,698,720股A類普通股及885,301,280股B類普通股。截至2026年6月30日，已發行A類普通股為3,326,488,417股及流通在外的A類普通股為3,191,987,682股 ⁽¹⁾ ；截至2025年12月31日，已發行A類普通股為3,366,778,024股及流通在外的A類普通股為3,233,808,859股 ⁽¹⁾ ；及截至2026年6月30日及2025年12月31日，已發行及流通在外的B類普通股分別為135,950,651股及139,447,770股)	23	443	450
庫存股		(571,181)	(848,433)
資本公積		61,614,341	64,802,176
法定儲備		1,054,872	1,054,872
累計其他綜合(虧損)收益		(271,637)	290,029
留存收益		3,690,039	1,142,194
貝殼控股有限公司股東權益總額		65,516,877	66,441,288
非控股權益		59,511	88,546
股東權益總額		65,576,388	66,529,834
負債及股東權益總額		112,377,199	116,668,178

(1) 不包括(i)以存託銀行的名義登記用作日後因根據我們的股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的A類普通股，以及(ii)已回購但未註銷的A類普通股，包括在紐交所回購的美國存託股份及在香港聯交所回購的A類普通股。

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
附註	2026年 人民幣	2025年 人民幣
淨收入：		
存量房業務（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣257,944及人民幣253,066）	13,154,976	13,589,752
新房業務（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣91,079及人民幣149）	14,033,673	16,694,318
家裝家居（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣839及人民幣1,817）	5,529,599	7,510,797
房屋租賃服務（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣18,633及人民幣14,948）	9,845,823	10,762,400
新興業務及其他（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的收入分別人民幣8,781及人民幣8,479）	867,376	781,716
淨收入總額	43,431,447	49,338,983
營業成本：		
外部分佣（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的成本分別人民幣121,605及人民幣198,352）	(9,316,132)	(11,625,571)
內部佣金及薪酬	(8,460,778)	(9,547,496)
家裝家居成本（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的成本分別人民幣3,347及人民幣24,667）	(3,419,236)	(5,084,666)
房屋租賃服務成本（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的成本分別人民幣5,843及人民幣4,885）	(8,366,039)	(9,946,258)
門店成本（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的成本分別人民幣1,640及人民幣2,568）	(1,135,933)	(1,478,750)
其他（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的成本分別人民幣2,536及人民幣3,583）	(1,159,600)	(1,135,560)
營業成本總額	(31,857,718)	(38,818,301)
毛利	11,573,729	10,520,682

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣	2025年 人民幣
運營費用：			
銷售和市場費用（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的費用分別人民幣3,468及人民幣5,795）		(2,484,199)	(3,670,945)
一般及行政費用（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的費用分別人民幣24及人民幣335）		(3,749,322)	(3,954,473)
研發費用（包括截至2026年及2025年6月30日止六個月自關聯方產生的費用分別人民幣76,370及人民幣98,839）		(1,041,277)	(1,217,052)
商譽、無形資產及其他長期資產減值		—	(28,191)
運營費用總額		(7,274,798)	(8,870,661)
經營利潤		4,298,931	1,650,021
利息收入淨額（包括截至2026年6月30日止六個月自關聯方產生的利息費用人民幣8,470及截至2025年6月30日止六個月自關聯方產生的利息收入人民幣6,689）	20	261,462	492,508
以權益法核算的投資損益		(15,789)	14,316
投資公允價值變動淨額		211,757	222,226
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	13	(855)	(1,214)
匯兌收益（虧損）		13,655	(44,947)
其他收入淨額	19	635,558	767,999
所得稅費用前利潤		5,404,719	3,100,909
所得稅費用	21	(1,525,764)	(938,942)
淨利潤		3,878,955	2,161,967
歸屬於非控股權益股東的淨利潤		(584)	(5,129)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		3,878,371	2,156,838
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤		3,878,371	2,156,838

未經審計中期簡明合併綜合收益表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣	2025年 人民幣
淨利潤		3,878,955	2,161,967
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		(582,671)	(77,107)
可供出售投資的未實現收益，扣除重新分類		21,005	6,092
其他綜合虧損總額		(561,666)	(71,015)
綜合收益總額		3,317,289	2,090,952
歸屬於非控股權益股東的綜合收益		(584)	(5,129)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		3,316,705	2,085,823
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益		3,316,705	2,085,823
用於計算基本和稀釋後每股淨收益的加權平均普通股數量			
— 基本	26	3,255,466,680	3,359,945,551
— 稀釋	26	3,378,674,991	3,514,649,718
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	26	1.19	0.64
— 稀釋	26	1.15	0.61
股份支付薪酬費用計入：	22		
營業成本		257,637	204,015
銷售和市場費用		107,955	81,102
一般及行政費用		479,920	648,677
研發費用		59,587	82,603

未經審計中期簡明合併股東權益變動表

(除非另有註明，除股份及每股數據外，所有金額以千計)

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		庫存股		資本公積	法定儲備	累計其他	留存收益	總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣			綜合收益 (虧損)				
	股數	人民幣	股數	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
於2025年12月31日的結餘	3,274,344,681	450	(21,608,250)	(848,433)	64,802,176	1,054,872	290,029	1,142,194	66,441,288	88,546	66,529,834
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	3,878,371	3,878,371	584	3,878,955
行使購股權	3,037,944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
受限制股份單位歸屬	35,200,242	5	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-
股份支付薪酬	-	-	-	-	905,099	-	-	-	905,099	-	905,099
回購普通股	-	-	(83,447,875)	(3,079,587)	-	-	-	-	(3,079,587)	-	(3,079,587)
註銷普通股	(88,786,722)	(12)	88,786,722	3,356,839	(2,026,301)	-	-	(1,330,526)	-	-	-
交回普通股	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	(582,671)	-	(582,671)	-	(582,671)
出售具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,619)	(29,619)
可供出售投資的未實現收益(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	21,005	-	21,005	-	21,005
派付予股東的股息	-	-	-	-	(2,066,628)	-	-	-	(2,066,628)	-	(2,066,628)
於2026年6月30日的結餘	3,223,796,141	443	(16,269,403)	(571,181)	61,614,341	1,054,872	(271,637)	3,690,039	65,516,877	59,511	65,576,388

貝殼控股有限公司擁有人應佔

	普通股		庫存股		資本公積	法定儲備	累計其他	(累計虧損)/	總計	非控股權益	權益總額
	股數	人民幣	股數	人民幣			綜合收益	留存收益			
	股數	人民幣	股數	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
於2024年12月31日的結餘	3,353,665,027	461	(20,944,992)	(949,410)	72,460,562	926,972	609,112	(1,723,881)	71,323,816	124,179	71,447,995
淨利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,156,838	2,156,838	5,129	2,161,967
行使購股權	11,893,434	2	-	-	-	-	-	-	2	-	2
受限制股份單位歸屬	26,393,919	4	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-
受限制股份歸屬	17,726,342	3	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-
股份支付薪酬	-	-	-	-	1,016,397	-	-	-	1,016,397	-	1,016,397
回購普通股	-	-	(62,781,318)	(2,830,382)	-	-	-	-	(2,830,382)	-	(2,830,382)
註銷普通股	(53,770,353)	(8)	53,770,353	2,428,201	(2,428,193)	-	-	-	-	-	-
交回普通股	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外幣折算調整	-	-	-	-	-	-	(77,107)	-	(77,107)	-	(77,107)
出售具有非控股權益的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,128)	(4,128)
可供出售投資的未實現收益(於重新分類前)	-	-	-	-	-	-	4,152	-	4,152	-	4,152
可供出售投資的未實現收益(由累計其他綜合收益重新分類的金額)	-	-	-	-	-	-	1,940	-	1,940	-	1,940
派付予股東的股息	-	-	-	-	(2,881,151)	-	-	-	(2,881,151)	-	(2,881,151)
於2025年6月30日的結餘	3,355,908,367	462	(29,955,957)	(1,351,591)	68,167,608	926,972	538,097	432,957	68,714,505	125,180	68,839,685

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
經營活動現金流量：		
淨利潤	3,878,955	2,161,967
將淨利潤調整為經營活動所得(所用)現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	326,854	360,819
無形資產攤銷	62,676	70,566
預期信用損失計提淨額	424,631	133,849
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	28,191
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	855	1,214
存貨減值損失	75,767	—
遞延稅項費用	68,175	—
以權益法核算的投資損益	15,789	(14,316)
權益法投資所得股息	38,400	9,000
投資公允價值變動	163,473	(222,226)
投資及利息收入淨額	319,875	(170,312)
匯兌(收益)虧損	(25,011)	28,392
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損	58,700	16,797
股份支付薪酬費用	905,099	1,016,397
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	(1,248,232)	875,695
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(7,924)	(41,600)
存貨	(63,450)	(982,717)
預付款項、應收款項及其他資產	(1,629,656)	(98,247)
使用權資產	5,872,738	237,757
其他非流動資產	(210,508)	(145,330)
應付賬款	105,056	(2,304,638)
應付關聯方款項	6,458	28,305
應付僱員薪酬及福利	(1,680,876)	(3,118,100)
合同負債及遞延收入	1,223,910	161,439
租賃負債	(4,957,972)	(651,765)
預提費用及其他流動負債	1,080,031	12,141
應付所得稅	337,219	(532,336)
其他負債	(196)	—
經營活動所得(所用)現金淨額	5,140,836	(3,139,058)

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
投資活動現金流量：		
購買定期存款及持有至到期債務投資	(12,540,038)	(6,575,071)
定期存款及持有至到期債務投資到期	11,455,249	15,487,973
購買可供出售債務投資	—	(377,923)
可供出售債務投資的出售及到期	—	477,803
購買其他長期投資	(5,596,423)	(5,612,419)
其他長期投資之處置	1,150	13,845
購買其他短期投資	(12,277,170)	(14,303,584)
其他短期投資到期	18,364,008	18,993,814
出售附屬公司及長期資產所得款項	4,248	6,530
購置物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產	(244,837)	(482,346)
發放貸款	(49,496,833)	(39,070,925)
收取貸款本金	48,291,198	39,959,108
貸款予關聯方及其他方	(76,720)	(806,940)
關聯方及其他方償還貸款	350,771	240,627
投資活動(所用)所得現金淨額	(1,765,397)	7,950,492
融資活動現金流量：		
購回普通股	(3,079,587)	(2,830,382)
行使購股權時發行普通股所得款項	—	2
短期借款所得款項	—	236,730
償還短期借款	(121,910)	(324,334)
長期借款所得款項	32,772	56,625
償還長期借款流動部分	(24,000)	—
關聯方貸款所得款項	824,360	—
償還關聯方貸款	(133,000)	—
派付予本公司權益持有人股息	(2,066,628)	(2,881,151)
代他人支付的租賃押金	(543,546)	(112,778)
代他人收取的租賃押金	588,786	267,799
應付客戶備付金及代他人收取並支付的其他款項變動淨額	1,648,440	(333,475)
融資活動所用現金淨額	(2,874,313)	(5,920,964)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影响	(18,811)	40,690
現金、現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	482,315	(1,068,840)

未經審計中期簡明合併現金流量表

(除非另有註明，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
期初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期初現金及現金等價物	7,773,182	11,442,965
期初受限資金	8,170,605	8,858,449
總計	15,943,787	20,301,414
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	7,387,006	11,115,936
期末受限資金	9,039,096	8,116,638
總計	16,426,102	19,232,574
補充披露：		
所得稅支付現金	(1,134,196)	(1,484,144)
利息支付現金	(3,765)	(2,990)
非現金投資活動		
有關物業、廠房及設備的應付賬款變動	57,001	83,158

未經審計中期簡明合併財務資料附註

1. 一般資料

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

簡明合併中期財務資料包括截至2026年6月30日的中期簡明合併資產負債表、截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併股東權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及經選定解釋附註(「中期財務資料」)。除另有說明者外，中期財務資料以人民幣呈列。

中期財務資料於2026年8月21日經本公司董事會批准。

中期財務資料未經審計，但已經本公司外聘審計師審閱。

2. 重大會計政策

編製中期財務資料所用的會計政策及計算方法與編製2025年年度財務報表所用者一致。

2.1 最近公佈但未採納的會計公告

於2024年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2024-03，*利潤表費用分解*(子專題220-40號)。該ASU要求在相關利潤表標題中分項詳細披露特定費用類別，包括存貨採購、僱員薪酬、折舊及攤銷。該ASU亦要求披露銷售費用總額以及銷售費用的定義。該ASU對2026年12月15日之後開始的年度期間以及2027年12月15日之後開始的財政年度內的中期期間有效。該等規定須前瞻性採納，並可選擇追溯應用。本集團正在評估採納該準則對其財務報表及披露的影響。

2. 重大會計政策 (續)

2.1 最近公佈但未採納的會計公告 (續)

於2025年9月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2025-06，無形資產－商譽和其他－內部使用軟件(子專題350-40號)：內部使用軟件會計處理的針對性改進。該ASU透過刪除ASC 350-40中所有對規範性及順序性軟件開發階段(稱為「項目階段」)的提述，簡化了資本化指引。該ASU於2027年12月15日後開始的年度期間及該等財政年度內的中期期間生效。採納該ASU可於其生效日期後的報告期間前瞻性應用；或遵循經修訂過渡方法(基於各項目的狀況及軟件成本是否於採納日期前已資本化)；或追溯應用於合併財務報表中呈列的任何或所有過往期間。允許提前採納。本集團目前正在評估該ASU的條文，且預期該ASU不會對我們的合併財務報表產生重大影響。

於2025年10月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2025-10商業實體所收取政府補助的會計處理，為商業實體就政府補助的確認、計量、呈列及披露訂立會計處理規定。該ASU對公眾實體於2028年12月15日後開始的財政年度及於2029年12月15日後開始的財政年度內的中期期間生效。本集團正在評估採納該準則對其財務報表及披露的影響。

於2025年12月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2025-12編纂改進。該ASU涉及三十三項事項，旨在對編纂作出以下變動：(1)釐清、(2)更正錯誤或(3)作出小幅改進。一般而言，本更新內的修訂預期不會對大多數實體造成重大變動。該ASU於2026年12月15日後開始的年度報告期間內的中期報告期間生效。該ASU的採納方法或會因各項議題而有所不同。允許提前採納。本集團目前正在評估該ASU的條文，且預期該ASU不會對我們的合併財務報表產生重大影響。

於2026年5月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2026-02環境抵免及環境抵免責任(主題818)。本更新內的修訂預期通過(1)改善有關監管合規計劃的環境抵免及環境抵免責任的財務會計及申報資料的可理解性，及(2)減少實務中的多樣性以增強該等資料的可比性，從而為投資者提供額外決策有用資訊。ASU 2026-02的修訂於2027年12月15日後開始的年度報告期間及該等年度報告期間內的中期報告期間生效。允許於年度報告期間開始時提前採納。本集團目前正在評估該ASU的條文。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

2. 重大會計政策（續）

2.1 最近公佈但未採納的會計公告（續）

已頒佈但於2026年6月30日之前尚未生效之其他新的會計公告並無且預期不會對我們的財務狀況、經營業績或流動資金有任何重大影響。

2.2 編製基準

隨附的未經審計中期簡明合併財務資料乃根據經審計財務報表相同基準編製，並符合美利堅合眾國公認會計準則（「美國公認會計準則」）及香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）之披露規定。因此，該等財務資料並未載列美國公認會計準則就完整財務報表所要求的全部資料及附註。根據美國公認會計準則編製的年度財務報表通常載列的若干資料及附註披露，已根據S-X法規第10條予以簡明或省略。因此，未經審計中期簡明合併財務資料應與截至2025年12月31日止年度的經審計合併財務報表及相關附註一併閱讀。中期經營業績未必反映整個財政年度或任何未來期間的預期業績。

呈列方式變動

已調整前期餘額，使「存貨」在本公司的合併資產負債表中作為獨立於「預付款項、應收款項及其他資產」的單獨項目列示，以符合本期間的呈列方式。

2.3 使用估計

編製符合美國公認會計準則的中期財務資料要求管理層作出估計及假設，有關估計及假設影響資產及負債報告金額、於資產負債表日的或有資產及負債的相關披露以及報告收入及費用。實際結果可能有別於該等估計。

於編製中期財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時作出的主要判斷及估計不確定性的主要來源與2025年年度財務報表所應用者基本一致。

3. 集中度及風險

客戶及供應商集中度

截至2026年及2025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2026年6月30日及2025年12月31日，本集團大部分現金及現金等價物、受限資金、短期投資及長期債務投資均由位於中國、香港、美國及澳大利亞且管理層認為具有高信貸質素的主要金融機構持有。截至2026年6月30日，中國內地五大金融機構持有的本集團現金及現金等價物、受限資金、短期投資及長期債務投資總額佔本集團的現金及現金等價物、受限資金、短期投資及長期債務投資總額的14.7%、12.2%、7.0%、6.6%及6.2%。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、短期投資及長期債務投資的該等中國銀行財務狀況良好。

應收賬款及其他應收款項一般為無擔保且主要來自於中國的日常業務過程。該等應收賬款涉及的風險通過本集團對其客戶進行信貸評估及對未收回結餘的持續監控過程而緩解。貸款及表外擔保涉及的風險通過本集團對其借款人進行信貸評估及本集團對未收回結餘進行持續監控控制而緩解。截至2026年6月30日，本集團就上述資產而言並無重大信用風險集中。截至2025年12月31日，應收單一客戶款項總額為人民幣278.9百萬元，本集團因而被視為面臨信用風險集中。

3. 集中度及風險（續）

信用風險集中度（續）

單獨評估的應收賬款及其他應收款項乃根據抵押品預期未來現金流量的現值減估計交易成本計量信用損失（倘應收賬款及其他應收款項依賴抵押品）。截至2026年6月30日，針對應收特定房地產開發商的應收賬款及其他應收款項（以商業物業作為抵押），已就該兩類應收款項分別悉數確認預期信用損失準備人民幣332.9百萬元及人民幣431.1百萬元。

截至2026年6月30日及2025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26.7%及29.1%。截至2026年6月30日及2025年12月31日，貸款的預期信用損失率分別為6.7%及11.4%。截至2026年6月30日及2025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39.0%及30.5%。須遵守ASC 326減值規定的其他金融資產的預期信用損失並不重大。

貨幣兌換風險

中國政府對將人民幣兌換為外幣實施管制。截至2026年6月30日及2025年12月31日，本集團以人民幣計值且受該等政府管制限制的現金及現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣419億元及人民幣383億元。人民幣的價值受中央政府政策變動及影響中國外匯交易中心市場供需的國際經濟政治形勢影響。在中國，法律規定若干外匯交易只能由經授權的金融機構按中國人民銀行（「中國人民銀行」）設定的匯率進行。本集團在中國以人民幣以外的貨幣進行的匯款必須通過中國人民銀行或其他中國外匯監管機構（需要若干證明材料以辦理匯款）辦理。

外幣匯率風險

人民幣兌美元的匯率曾出現波動，其中不時出現重大而無法預測的波動。截至2026年6月30日止六個月，人民幣兌美元升值為約3.0%。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。

4. 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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
現金及現金等價物(i)：		
現金	7,316,706	7,342,872
現金等價物	70,300	430,310
受限資金(ii)：		
流動	9,039,096	8,170,605
現金、現金等價物及受限資金總額	16,426,102	15,943,787

- (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2026年及2025年6月30日止六個月，現金等價物的加權平均利率分別為2.4%及2.0%。
- (ii) 本集團的受限資金主要包括：1)通過本集團的在線支付平台向買房人收取但尚未向賣房人支付的現金，該現金存放於銀行託管賬戶；2)本集團經紀、擔保、物業開發業務及融資服務的保證金；3)自在建房地產業預售所得款項中收取的資金，該等資金存放銀行託管賬戶；及4)其他雜項受限資金。每種受限資金的比例截至2026年6月30日分別為67.7%、20.0%、11.7%及0.6%；截至2025年12月31日分別為55.1%、34.2%、10.2%及0.5%。

5. 短期投資

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
短期投資：		
銀行定期存款	10,998,741	7,057,770
理財產品	21,302,002	21,625,789
持有至到期債務投資	2,057,862	5,526,195
可供出售債務投資	5,227,328	5,370,207
總計	39,585,933	39,579,961

未經審計中期簡明合併財務資料附註

5. 短期投資（續）

下表載列本集團於2026年6月30日的短期投資相關選定數據：

	截至2026年6月30日			
	成本或攤餘成本 減信用損失準備 人民幣	未確認持有 收益總額 人民幣	未確認持有 虧損總額 人民幣	公允價值 人民幣
	(以千計)			
持有至到期債務投資	2,057,862	—	(4,651)	2,053,211
可供出售債務投資	5,240,393	—	(13,065)	5,227,328

6. 存貨

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
在建房地產物業(i)	2,263,485	2,234,114
其他存貨	578,232	619,920
總計	2,841,717	2,854,034

(i) 截至2026年6月30日，在建房地產物業包括的土地使用權為人民幣18億元（2025年12月31日：人民幣18億元）。

截至2026年6月30日，賬面總值人民幣18億元的土地使用權（2025年12月31日：人民幣18億元）已作為相關專項銀行貸款的抵押品。

截至2026年6月30日，在建房地產物業包括的資本化利息成本為人民幣5.8百萬元（2025年12月31日：人民幣2.4百萬元）。

截至2026年6月30日，在建房地產物業扣除估值撇減人民幣75.8百萬元（2025年12月31日：零）。

7. 預付款項、應收款項及其他資產

	截至6月30日 2026年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
預付租金及其他按金	1,021,931	1,154,495
供應商墊款	419,612	448,522
可抵扣進項增值稅	657,249	745,485
獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本(i)	655,674	511,450
支付予房地產開發商按金(ii)	14,942	178,249
預付所得稅	160,441	146,646
員工墊款	47,036	48,126
與僱員行使股份獎勵相關的應收款項	85,134	35,137
應收利息	12,143	7,340
應收託管賬戶款項	31,993	23,030
其他	448,117	427,648
總計	3,554,272	3,726,128
非流動：		
遞延稅項資產	1,257,595	1,257,595
可抵扣進項增值稅	366,618	357,511
其他	349,396	147,996
總計	1,973,609	1,763,102

(i) 獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本

截至2026年及2025年6月30日止六個月，分別攤餘人民幣598.5百萬元及人民幣646.8百萬元。

(ii) 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。

8. 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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
新房業務	4,171,240	3,558,480
存量房業務	564,118	463,634
家裝家居	469,637	407,180
房屋租賃服務	71,313	54,531
新興業務及其他	174,452	106,273
應收賬款	5,450,760	4,590,098
信用損失準備	(1,665,454)	(1,498,651)
應收賬款淨額	3,785,306	3,091,447

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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
— 最多3個月	2,953,183	2,198,699
— 3個月至1年	731,179	727,822
— 1年以上	1,766,398	1,663,577
應收賬款	5,450,760	4,590,098
減：信用損失準備	(1,665,454)	(1,498,651)
應收賬款淨額	3,785,306	3,091,447

8. 應收賬款及合同資產淨值（續）

應收賬款信用損失準備變動情況如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
期初結餘	(1,498,651)	(1,517,099)
增加	(166,069)	(75,667)
核銷／(收回)	(734)	38,822
期末結餘	(1,665,454)	(1,553,944)

合同資產淨值包括下列各項：

	截至6月30日	截至12月31日
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
合同資產－總額	1,269,205	959,080
信用損失準備	(125,637)	(113,551)
合同資產淨值	1,143,568	845,529

合同資產主要與本集團家裝業務及房屋租賃服務有關。本集團的合同資產指本集團已履行部分或全部履約義務，但尚未獲得無條件收款權的金額。

9. 貸款淨額

截至2026年6月30日及2025年12月31日，貸款淨額包括以下各項：

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
短期：		
合併信託貸款	2,549,578	1,348,814
小額貸款平台貸款	184,218	179,346
短期貸款總額	2,733,796	1,528,160
信用損失準備	(182,002)	(174,478)
短期貸款淨額總額	2,551,794	1,353,682

該等結餘指短期貸款，為向業主、租戶及向其他個人借款人提供的個人信用貸款，截至2026年6月30日及2025年12月31日，其全部於一年內到期。

貸款－信用損失準備及信貸質素

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。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2025年12月31日的11.4%下降至2026年6月30日的6.7%，主要是由於組合內並無逾期的即期貸款所佔比例較高所致。

9. 貸款淨額(續)

貸款 — 信用損失準備及信貸質素(續)

截至2026年及2025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	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
期初結餘	(174,478)	(147,330)
撥備	(7,524)	(17,249)
期末結餘	(182,002)	(164,579)

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2026年6月30日及2025年12月31日，該類別的平均損失率分別為5.2%及9.0%。

非房產交易相關業務：該分部主要包括消費貸款。截至2026年6月30日及2025年12月31日，該類別的平均損失率分別為98.5%及98.5%。

拖欠：

根據逾期天數，本集團將合約分為六類，包括即期、逾期1至29天、逾期30至59天、逾期60至89天、逾期90至179天及逾期180天以上。截至2026年6月30日及2025年12月31日，拖欠率分別為7.0%及12.2%。

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。

未經審計中期簡明合併財務資料附註

9. 貸款淨額(續)

貸款 — 信用損失準備及信貸質素(續)

拖欠：(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								
2021年及之前	-	-	-	-	98,857	98,857	-	98,857
2022年	-	-	-	-	391	391	-	391
2023年	-	-	-	-	1,572	1,572	-	1,572
2024年	-	-	-	-	12,647	12,647	-	12,647
2025年	6,140	2,495	2,542	13,785	6,610	31,572	1,341,407	1,372,979
小計	6,140	2,495	2,542	13,785	120,077	145,039	1,341,407	1,486,446
非房產交易相關業務								
2021年及之前	-	-	-	-	41,382	41,382	-	41,382
2022年	-	-	-	-	332	332	-	332
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	41,714	41,714	-	41,714
2025年12月31日	6,140	2,495	2,542	13,785	161,791	186,753	1,341,407	1,528,160
房產交易相關業務								
2022年及之前	-	-	-	-	99,097	99,097	-	99,097
2023年	-	-	-	-	1,572	1,572	-	1,572
2024年	-	-	-	-	12,381	12,381	-	12,381
2025年	-	-	-	5,507	21,347	26,854	-	26,854
2026年	3,729	2,003	1,492	2,874	-	10,098	2,542,125	2,552,223
小計	3,729	2,003	1,492	8,381	134,397	150,002	2,542,125	2,692,127
非房產交易相關業務								
2022年及之前	-	-	-	-	41,669	41,669	-	41,669
2023年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	41,669	41,669	-	41,669
2026年6月30日	3,729	2,003	1,492	8,381	176,066	191,671	2,542,125	2,733,796

10. 物業、廠房及設備淨額

	截至6月30日 2026年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣
	(以千計)	
辦公樓	697,455	697,455
汽車	19,984	21,320
計算機設備	1,218,457	1,247,976
傢具及辦公設備	399,427	410,740
租賃物業裝修	3,118,344	3,220,054
在建工程	241,649	184,489
總計	5,695,316	5,782,034
減：累計折舊	(3,809,119)	(3,693,138)
減：累計減值	(19,272)	(19,272)
賬面淨值	1,866,925	2,069,624

截至2026年及2025年6月30日止六個月，確認的折舊費用分別為人民幣326.9百萬元及人民幣360.8百萬元。

11. 無形資產淨額

	截至6月30日 2026年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣
	(以千計)	
軟件	130,975	130,975
商標及域名	1,200,863	1,200,880
牌照	441,105	441,105
總計	1,772,943	1,772,960
減：累計攤銷	(804,016)	(741,336)
減：累計減值	(308,948)	(308,948)
賬面淨值	659,979	722,676

截至2026年及2025年6月30日止六個月確認的攤銷費用分別為人民幣62.7百萬元及人民幣70.6百萬元。

12. 租賃

(a) 本集團作為承租人

截至2026年及2025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	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
	(以千計)	
經營租賃成本	7,548,072	9,748,585
短期租賃成本	18,030	38,362
總計	7,566,102	9,786,947

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	
	2026年 人民幣	2025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	7,447,463	10,063,911
交換租賃負債取得的使用權資產：		
交換新經營租賃負債取得的使用權資產總額	2,841,763	9,997,914

12. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

交換新經營租賃負債取得的使用權資產組成部分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
交換租賃負債取得的使用權資產：		
門店租賃	911,634	1,189,257
行政辦事處租賃	52,022	60,682
租賃住房管理運營服務租賃	1,878,107	8,747,975
總計	2,841,763	9,997,914

與租賃有關的補充資產負債表資料如下：

	截至6月30日	截至12月31日
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
經營租賃		
門店租賃	3,937,839	4,475,510
行政辦事處租賃	558,818	704,252
租賃住房管理運營服務租賃	8,393,716	13,582,195
土地使用權	377,215	382,172
經營租賃資產總額	13,267,588	19,144,129
經營租賃負債，流動	7,898,221	10,658,576
經營租賃負債，非流動	4,764,633	6,969,571
經營租賃負債總額	12,662,854	17,628,147

12. 租賃(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
加權平均剩餘租期(以年計)		
經營租賃	2.43	2.40
土地使用權	38.19	39.19
加權平均折現率		
經營租賃	3.22%	3.70%
土地使用權	3.97%	3.97%

租賃負債的到期日如下：

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)
2026年剩餘時間	5,196,683
2027年	4,528,106
2028年	1,778,956
2029年	824,318
2030年	382,724
2031年	145,009
此後	290,235
未折現租賃付款總額	13,146,031
減：推算利息	(483,177)
租賃負債總額	12,662,854

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。

12. 租賃(續)

(b) 本集團作為出租人

截至2026年及2025年6月30日止六個月確認的租賃收入載列如下，其計入未經審計中期簡明合併綜合收益表中的房屋租賃服務項下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
經營租賃收入	7,238,451	9,368,772
租賃總收入	7,238,451	9,368,772

將收取的未折現租賃應收款項的到期日如下：

	截至6月30日	
	2026年	
	人民幣	
	(以千計)	
2026年剩餘時間	10,802,055	
2027年	5,291,068	
2028年	614,469	
2029年	62,108	
2030年	14,849	
2031年	6,085	
此後	6,591	
未折現租賃應收款項總額	16,797,225	

未經審計中期簡明合併財務資料附註

13. 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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
以權益法核算的投資	1,910,734	1,758,510
按公允價值入賬的投資(i)	5,015,260	5,717,276
使用資產淨值實務簡化法不易釐定公允價值之權益投資	55,549	59,446
使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資(ii)	59,715	55,681
長期定期存款(iii)	1,841,929	11,477,840
持有至到期債務投資(iv)	10,703,195	1,079,771
長期投資總額	19,586,382	20,148,524

(i) 按公允價值入賬的投資

下表載列按公允價值入賬的投資的賬面值及公允價值：

	成本基數 人民幣	未實現收益總額 人民幣	未實現虧損總額 人民幣 (以千計)	匯兌調整 人民幣	公允價值 人民幣
有價證券	96,848	-	(47,671)	4,497	53,674
按公允價值計量的非上市股本證券 及應收貸款	245,076	-	(196,696)	-	48,380
理財產品(a)	5,537,500	80,750	(3,028)	-	5,615,222
於2025年12月31日的結餘	5,879,424	80,750	(247,395)	4,497	5,717,276
有價證券	96,848	-	(52,042)	2,816	47,622
按公允價值計量的非上市股本證券 及應收貸款	255,708	-	(195,740)	-	59,968
理財產品(a)	4,904,870	11,071	(3,028)	(5,243)	4,907,670
於2026年6月30日的結餘	5,257,426	11,071	(250,810)	(2,427)	5,015,260

(a) 理財產品

截至2026年及2025年6月30日止六個月，公允價值期權下理財產品公允價值變動產生的收益分別為人民幣11.1百萬元及人民幣34.2百萬元，其計入未經審計中期簡明合併綜合收益表的收益。

13. 長期投資淨額 (續)

(ii) 使用替代計量法不易釐定公允價值之權益投資

截至2026年6月30日及2025年12月31日，按替代計量法入賬的投資分別為人民幣59.7百萬元及人民幣55.7百萬元。截至2026年及2025年6月30日止六個月，管理層未確認任何上調。

截至2026年6月30日及2025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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
初始成本基數	846,184	842,155
累計未實現虧損 (包括減值)	(786,469)	(786,474)
賬面總值	59,715	55,681

截至2026年及2025年6月30日止六個月，按替代計量法入賬的私營公司投資錄得減值為人民幣0.9百萬元及人民幣1.2百萬元。該減值計入本集團的未經審計中期簡明合併綜合收益表中「採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失」。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。

(iii) 長期定期存款

本集團的長期定期存款乃存放於銀行原到期日超過一年的定期存款，到期日在一年內的該等存款將重新分類為短期投資。截至2026年6月30日，存款以人民幣計值，金額約為人民幣18億元，其中人民幣15億元將於2027年到期，人民幣2億元將於2028年到期，剩餘人民幣1億元將於2029年到期。

(iv) 持有至到期債務投資

截至2026年6月30日將於二至五年到期的長期持有至到期債務投資列示如下：

	成本或 攤餘成本 人民幣	截至2026年6月30日 未確認持有 收益總額 人民幣 (以千計)	截至2026年6月30日 未確認持有 虧損總額 人民幣 (以千計)	公允價值 人民幣
持有至到期債務投資	10,703,195	1,927	(140,102)	10,565,020

14. 商譽

截至2026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)			
總賬面值				
於 2025年12月31日	1,557,385	1,691,080	3,223,997	6,472,462
增加	—	—	—	—
出售(i)	(28,813)	—	—	(28,813)
於 2026年6月30日	1,528,572	1,691,080	3,223,997	6,443,649
累計減值				
於 2025年12月31日	(1,084,824)	(711,086)	(16,192)	(1,812,102)
減值(ii)	—	—	—	—
出售(i)	28,813	—	—	28,813
於 2026年6月30日	(1,056,011)	(711,086)	(16,192)	(1,783,289)
賬面淨值				
於 2025年12月31日	472,561	979,994	3,207,805	4,660,360
於 2026年6月30日	472,561	979,994	3,207,805	4,660,360

- (i) 截至2026年6月30日止六個月，本集團出售若干當地房產代理公司，其主要於多個城市從事存量房業務，終止確認商譽人民幣28.8百萬元。
- (ii) 截至2026年6月30日止六個月，本集團審閱其所有報告單位的潛在商譽減值跡象，並已考慮相關市場及營運因素。期內並無發現任何減值跡象，因此並無確認任何商譽減值損失。

15. 借款

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
短期借款	85,807	207,717
長期借款流動部分	191,689	—
長期借款	—	182,917
總計	277,496	390,634

截至2026年6月30日，借款的合約到期日均為一年內。

於2025年5月，本集團訂立一份為期36個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣400.0百萬元，截至2026年6月30日其中人民幣85.8百萬元未償還。信貸協議項下的借款於一年內到期，並按一年期LPR（貸款市場報價利率）減89個基點計息。貝好家於上海的開發中物業的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

於2025年5月，本集團訂立一份為期24個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣600.0百萬元，截至2026年6月30日其中人民幣191.7百萬元未償還。信貸協議項下的借款按一年期LPR（貸款市場報價利率）減86個基點計息。貝好家於成都的開發中物業的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

於2025年3月，本集團訂立一份為期60個月的特定物業建設信貸協議，以獲得信貸融資額度。信貸協議提供循環信貸融資高達人民幣350.0百萬元，截至2026年6月30日尚未根據該信貸融資提取任何資金。信貸協議項下的借款按一年期LPR（貸款市場報價利率）減55個基點計息。於杭州的土地使用權已予以質押，以獲得信貸融資。

16. 合同負債及遞延收入

倘本集團在履約前收取對價（指迄今尚未確認收入的客戶收款），則確認合同負債及遞延收入。截至2026年1月1日的合同負債及遞延收入結餘包括於截至2026年6月30日止六個月確認的人民幣4,171.2百萬元收入。本集團截至2026年6月30日及2025年12月31日的合同負債及遞延收入於下表列示。

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
ASC 606項下的合同負債：		
存量房業務	305,091	275,811
新房業務	799,366	704,799
家裝家居	1,873,786	2,143,164
貝好家業務(i)	2,328,829	832,065
房屋租賃服務	517,191	282,872
新興業務及其他	80,231	121,884
小計	5,904,494	4,360,595
ASC 842項下的遞延收入：		
房屋租賃服務	1,009,709	1,329,698
總計	6,914,203	5,690,293

- (i) 貝好家業務的合同負債指從在建房地產預售所得款項中獲得的資金，將於本集團履行合同的履約責任時確認為收入。由於預期餘額將於貝好家業務的正常營運週期內變現，故合同負債分類為流動負債。

17. 應付賬款

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	3,985,863	3,469,628
應付家裝材料及建築成本	1,474,469	1,506,095
應付在建房地產物業	80,842	93,164
應付廣告費	125,549	234,026
應付互聯網服務費	216,140	312,209
應付租賃裝修款項	122,272	167,492
其他	94,444	269,515
總計	6,099,579	6,052,129

截至2026年6月30日及2025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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
— 最多3個月	5,638,402	5,715,186
— 3個月至1年	169,078	94,568
— 1年以上	292,099	242,375
應付賬款	6,099,579	6,052,129

18. 預提費用及其他流動負債

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
與家裝家居相關的保證金	1,301,032	1,304,835
與房屋租賃服務相關的保證金(i)	1,242,949	1,550,187
與新房業務相關的保證金	1,099,771	1,366,902
與特許經營服務相關的保證金	1,268,277	1,241,484
其他應付稅項	329,273	256,381
預提運營費用	174,071	312,324
代他人收取並支付的款項(ii)	939,627	773,932
應付股份回購對價	36,470	56,778
與僱員行使股份獎勵相關的應付款項	81,272	24,739
遞延擔保收入	12,718	11,961
其他	626,581	688,554
總計	7,112,041	7,588,077

(i) 與房屋租賃服務相關的保證金指根據原有房屋租賃服務模式向租戶收取的租金保證金。

(ii) 代他人收取並支付的其他款項指自物業買家收取但尚未轉交物業賣家的購屋款項，以及根據新房屋租賃服務模式向租客收取並由本公司代物業業主保管的租金及相關保證金。

19. 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
投資收益淨額	340,667	337,404
政府補助	320,697	326,116
其他	(25,806)	104,479
總計	635,558	767,999

20. 利息收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
利息收入	271,074	505,372
利息費用	(4,030)	(3,775)
其他	(5,582)	(9,089)
總計	261,462	492,508

21. 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。

21. 稅項 (續)

下表概述截至2026年及2025年6月30日止六個月的所得稅費用的組成部分：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
	(以千計)	
當期所得稅費用	1,352,306	887,792
遞延所得稅費用	173,458	51,150
所得稅費用	1,525,764	938,942

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團的實際稅率分別為28.2%及30.3%。截至2026年6月30日止六個月，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

經濟合作與發展組織(「經合組織」)已公佈示範規則，其中包括實施15%的全球最低稅率，通常稱為支柱二。根據本集團對本集團經營所在司法管轄區已頒佈法規的分析，對本集團截至2025年6月30日止六個月的所得稅撥備的影響並不重大，而截至2026年6月30日止六個月則錄得所得稅撥備人民幣44.7百萬元。

於2026年6月，本集團一家中國內地附屬公司向其直接控股的位於香港境外的母公司分派股息人民幣681.8百萬元，且有關分派金額於收到後已同時以增資形式悉數再投資。根據適用稅務法規，截至2026年6月30日錄得遞延所得稅負債人民幣68.2百萬元。除上述分派外，本集團並無計劃於可見將來讓任何中國內地附屬公司或可變利益實體向其直接境外母公司分派該等附屬公司或可變利益實體的任何未分派溢利。因此，截至2026年6月30日，中國內地附屬公司、可變利益實體及可變利益實體的附屬公司的未分配利潤並無計提預扣所得稅。

22. 股份支付薪酬

就本集團授出的以股份為基礎的獎勵確認的薪酬費用如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣 (以千計)	2025年 人民幣
計入：		
營業成本	257,637	204,015
銷售和市場費用	107,955	81,102
一般及行政費用	479,920	648,677
研發費用	59,587	82,603
總計	905,099	1,016,397
與購股權相關的股份支付薪酬(a)	5,047	88,088
與受限制股份單位相關的股份支付薪酬(b)	704,171	611,428
與受限制股份相關的股份支付薪酬(c)	195,881	316,881
總計	905,099	1,016,397

並無就股份支付薪酬費用於未經審計中期簡明合併綜合收益表確認所得稅收益，及於截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團並無將股份支付薪酬費用資本化為任何資產的部分成本。

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬

2018年購股權計劃

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

22. 股份支付薪酬(續)

(a) 與購股權相關的股份支付薪酬(續)

2018年購股權計劃(續)

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

截至2026年6月30日止六個月，概無根據2018年購股權計劃授出任何購股權。

下表概述本公司根據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 購股權的數目	加權平均 行使價 美元	加權平均 剩餘合約期限 按年計
截至2025年12月31日尚未行使	10,177,344	0.00002	4.76
已行使	(3,037,944)	0.00002	
已沒收或註銷	(3,000)	0.00002	
截至2026年6月30日尚未行使	7,136,400	0.00002	4.30

截至2026年及2025年6月30日止六個月，就購股權確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣5.0百萬元及人民幣88.1百萬元。

截至2026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5.2百萬元預期將於0.5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。

22. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬

2020年股份激勵計劃

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

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

根據經修訂2020年股份激勵計劃，截至2026年6月30日止六個月，本集團僱員已獲授33,099,819個受限制股份單位，該等受限制股份單位一般計劃於1至5年的連續服務期內歸屬。

下表概述根據2020年股份激勵計劃本公司受限制股份單位的活動：

	未行使受限制 股份單位數目	加權平均授予 日期公允價值 美元
截至2025年12月31日尚未行使	77,024,949	5.88
已授出	33,099,819	4.96
已歸屬	(35,200,242)	5.77
已沒收或註銷	(4,128,234)	5.69
截至2026年6月30日尚未行使	70,796,292	5.51

22. 股份支付薪酬(續)

(b) 與受限制股份單位有關的股份支付薪酬(續)

2020年股份激勵計劃(續)

截至2026年及2025年6月30日止六個月，就受限制股份單位確認的股份支付薪酬費用總額為人民幣704.2百萬元及人民幣611.4百萬元。

截至2026年6月30日，與授予本集團僱員受限制股份單位相關的未確認薪酬費用人民幣2,120.0百萬元預期將於2.5年的加權平均期間內確認，並可能因未來沒收變動進行調整。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，受限制股份單位歸屬的股份公允價值總額為人民幣1,384.4百萬元及人民幣1,049.0百萬元。

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬

2022年股份激勵計劃

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

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

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

22. 股份支付薪酬(續)

(c) 與受限制股份有關的股份支付薪酬(續)

2022年股份激勵計劃(續)

於2026年5月，授予彭永東先生及單一剛先生的49,827,481股及44,120,612股受限制股份的轉讓及分配股息權的限制將取消。然而，彭永東先生及單一剛先生自願將該等受限制股份的轉讓及分配股息權限制延長至規定的歸屬開始日期的第五週年。

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

截至2026年及2025年6月30日止六個月，就上述受限制A類普通股確認的股份支付薪酬費用總額分別為人民幣195.9百萬元及人民幣195.9百萬元。

截至2026年6月30日，與授予彭永東先生及單一剛先生受限制股份相關的未確認薪酬費用人民幣333.3百萬元預期將於0.9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。

聖都家裝收購事項

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

截至2026年及2025年6月30日止六個月，就聖都家裝收購事項確認的股份支付薪酬費用總額分別為零及人民幣121.0百萬元。

截至2025年及2026年6月30日，就聖都家裝收購事項發行的所有44,315,854股受限制股份已全數歸屬。截至2026年及2025年6月30日止六個月，就限制性股份歸屬的股份公允價值總額分別為零及人民幣486.7百萬元。

23. 普通股

本公司有25,000,000,000股已授權普通股，面值為0.00002美元，包括24,114,698,720股A類普通股、885,301,280股B類普通股。除換股權及投票權外，A類普通股及B類普通股持有人擁有相同權利。

就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股A類普通股有一票投票權。而就所有在本公司股東大會上表決的事項，每股B類普通股有十票投票權，惟對本公司組織章程細則的修訂（除非聯交所另有准許）、獨立非執行董事的委任、選舉或罷免、外聘核數師的聘請或解聘，以及本公司資產的清盤或收購除外。

截至2026年6月30日止六個月，本公司於紐交所回購78,532,275股A類普通股，總購買價為人民幣2,903.9百萬元（421.5百萬美元）。截至2026年6月30日止六個月，本公司於香港聯交所回購4,915,600股A類普通股，總購買價為人民幣175.7百萬元（201.5百萬港元）。所回購股份於註銷前計入庫存股賬戶。截至2026年6月30日止六個月，本公司註銷於紐交所回購的88,786,722股A類普通股。

於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權受益人同時按比例減少彼等於本公司的不同投票權，方式為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第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。因此，截至2026年6月30日止六個月，合共3,497,119股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，其中彭永東先生透過其完全控制的Ever Orient International Limited轉換2,438,912股B類普通股，而單一剛先生透過其（作為設立人）成立的全權信託De Chang Trust轉換1,058,207股B類普通股。

24. 公允價值計量

下表載列截至2026年6月30日及2025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 (以千計)	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
2026年 6月30日 人民幣				
資產				
披露公允價值				
短期投資				
短期定期存款	10,998,741	—	10,998,741	—
持有至到期債務投資	2,053,211	—	2,053,211	—
長期投資				
長期定期存款	1,841,929	—	1,841,929	—
持有至到期債務投資	10,565,020	—	10,565,020	—
經常性計量公允價值				
短期投資				
理財產品	21,302,002	—	20,428,642	873,360
可供出售債務投資	5,227,328	—	5,227,328	—
長期投資				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定 公允價值之權益投資(i)	55,549			
按公允價值入賬的投資	5,015,260	47,622	4,873,198	94,440
總計	57,059,040	47,622	55,988,069	967,800

24. 公允價值計量（續）

		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 (以千計)	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
資產				
披露公允價值				
短期投資				
短期定期存款	7,057,770	—	7,057,770	—
持有至到期債務投資	5,453,966	—	5,453,966	—
長期投資				
長期定期存款	11,477,840	—	11,477,840	—
持有至到期債務投資	1,079,884	—	1,079,884	—
經常性計量公允價值				
短期投資				
理財產品	21,625,789	—	20,736,797	888,992
可供出售債務投資	5,370,207	—	5,370,207	—
長期投資				
使用資產淨值實務簡化法不易釐定				
公允價值之權益投資(i)	59,446			
按公允價值入賬的投資	5,717,276	53,674	5,580,750	82,852
總計	57,842,178	53,674	56,757,214	971,844

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

24. 公允價值計量 (續)

分類為公允價值層級下第3層級的資產對賬如下：

短期投資：

	截至6月30日 止六個月 2026年 人民幣 (以千計)
截至2025年12月31日的短期投資的公允價值	888,992
公允價值變動	12,342
匯兌調整	(27,685)
出售	(289)
截至2026年6月30日的短期投資的公允價值	873,360

長期投資：

	金額 人民幣 (以千計)
截至2025年12月31日的長期投資的公允價值	82,852
添置	10,633
公允價值變動	955
截至2026年6月30日的長期投資的公允價值	94,440

25. 分部資料

(a) 分部闡述

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

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

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

25. 分部資料(續)

(a) 分部闡述(續)

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

本集團披露分部貢獻利潤作為其分部表現的計量，並與經營利潤對賬。本集團將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去可直接歸屬於可報告分部的變動成本。就存量房業務及新房業務而言，可變成本包括本集團內部經紀人及銷售專業人員的直接薪酬、貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金。就家裝家居業務而言，可變成本包括材料成本及作為本集團僱員或承包商的裝修工人的薪酬成本。就按ASC842入賬的房屋租賃服務而言，可變成本包括根據相應租賃合同向業主支付的房屋租賃成本及銷售專業人員的直接薪酬。就按ASC606入賬的房屋租賃服務而言，可變成本包括銷售專業人員、租賃管理及運營人員的直接薪酬及用於租賃物業的配置成本。

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

25. 分部資料 (續)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	13,154,976	13,589,752
分佣及薪酬成本	(7,385,920)	(8,287,595)
貢獻利潤	5,769,056	5,302,157
新房業務		
淨收入	14,033,673	16,694,318
分佣及薪酬成本	(10,149,552)	(12,701,657)
貢獻利潤	3,884,121	3,992,661
家裝家居		
淨收入	5,529,599	7,510,797
材料成本、分佣及薪酬	(3,419,236)	(5,084,666)
貢獻利潤	2,110,363	2,426,131
房屋租賃服務		
淨收入	9,845,823	10,762,400
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(8,366,039)	(9,946,258)
貢獻利潤	1,479,784	816,142
新興業務及其他		
淨收入	867,376	781,716
分佣及薪酬成本	(241,438)	(183,815)
貢獻利潤	625,938	597,901
利潤對賬		
門店成本	(1,135,933)	(1,478,750)
其他成本	(1,159,600)	(1,135,560)
未分配至分部的款項：		
銷售和市場費用	(2,484,199)	(3,670,945)
一般及行政費用	(3,749,322)	(3,954,473)
研發費用	(1,041,277)	(1,217,052)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	(28,191)
運營費用總額	(7,274,798)	(8,870,661)
經營利潤	4,298,931	1,650,021

25. 分部資料(續)**(b) 分部數據(續)**

由於主要經營決策者並無使用資產資料評估分部表現，本集團並無將資產分配至其分部。由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國（按地理位置向客戶提供服務及產品），因此不呈列地理資料。截至2026年及2025年6月30日止六個月，概無客戶單獨佔本集團合併淨銷售額的10%或以上。

26. 每股淨收益

每股基本淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額。每股稀釋淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(人民幣千元，股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益	3,878,371	2,156,838
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	3,878,371	2,156,838

26. 每股淨收益（續）

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
(人民幣千元，股份及每股數據除外)		
分母：		
每股基本淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,255,466,680	3,359,945,551
稀釋性購股權調整	1,304,384	6,250,846
稀釋性受限制股份調整	104,994,563	118,691,325
稀釋性受限制股份單位調整	16,909,364	29,761,996
每股稀釋淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,378,674,991	3,514,649,718
普通股股東應佔每股淨收益：		
－ 基本	1.19	0.64
－ 稀釋	1.15	0.61

27. 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2026年及2025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
IFM Investments Limited（「IFM」）	本集團的一家聯屬公司
經紀公司	本集團有重大影響力的公司
貝好家業務下的被投資方	本集團有重大影響力的被投資方
騰訊控股有限公司、其附屬公司及其控制 聯屬實體（「騰訊」）	可對本集團管理及經營政策產生重大影響的 本公司一名股東
索菲亞聖都家居（浙江）有限責任公司 （「索菲亞聖都」）	本集團的一家聯屬公司

27. 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	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
來自關聯方的收入		
向經紀公司提供的委託支持服務	198,616	202,364
向IFM提供的平台服務	57,747	46,999
向自如提供的線上營銷服務	13,426	16,505
向自如提供的經紀服務	5,333	5,393
向經紀公司提供的平台及加盟服務	3,409	5,268
向貝好家業務下的被投資方提供的經紀服務	97,895	109
索菲亞聖都的經營租賃收入	839	1,817
其他	11	4
總計	377,276	278,459

委託支持服務指向經紀公司提供的交易促成服務。

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

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

向自如提供的經紀服務主要指促成房產銷售或租賃的服務。經紀服務佣金於轉介客戶與上述關聯方所訂立合約完成後確認。

27. 關聯方交易（續）

(i) 本集團與關聯方訂立以下交易：（續）

向貝好家業務下的被投資方提供的經紀服務指向貝好家業務下的被投資方提供的新房業務經紀服務，以促進新房銷售。佣金於取得銷售確定時確認。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
	(以千計)	
自關聯方採購服務及貨品		
經紀公司的轉介服務	121,734	190,598
騰訊的技術服務及線上營銷	85,750	115,088
自索菲亞聖都採購家居	2,961	24,498
IFM的轉介服務	1,194	3,867
自自如購買服務及翻新	3,073	4,323
其他	118	629
總計	214,830	339,003

關聯方提供的轉介服務主要指關聯方的客戶轉介。

技術服務及線上營銷主要指騰訊提供的雲端、營銷及推廣服務。

自如的服務包括自如提供的轉介、清潔及維護服務以及翻新。

27. 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	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
利息收入淨額		
向IFM提供的貸款的利息收入	534	848
貝好家業務下的被投資方提供的貸款的利息開支	(9,080)	—
向其他人士提供的貸款的利息收入	76	5,841
總計	(8,470)	6,689

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
與關聯方的租約的經營租賃成本		
與經紀公司的租約的經營租賃成本	3	21
總計	3	21

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
關聯方的經營租賃收入		
索菲亞聖都的經營租賃收入	839	1,817
總計	839	1,817

27. 關聯方交易（續）

(ii) 截至2026年6月30日及2025年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：

	截至6月30日 2026年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣
	(以千計)	
應收關聯方款項及預付關聯方款項		
自如	343,224	340,993
IFM	6,053	5,203
騰訊	2,527	2,056
經紀公司	23,045	21,196
貝好家業務下的被投資方	41,735	36,430
其他	1,208	3,989
總計	417,792	409,867
應付關聯方款項		
騰訊	42,087	60,999
自如	25,477	29,712
IFM	46,981	45,687
經紀公司	222,629	206,680
貝好家業務下的被投資方	13,549	4,031
其他	352	1,358
總計	351,075	348,467

截至2026年6月30日及2025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。

27. 關聯方交易（續）

(ii) 截至2026年6月30日及2025年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：（續）

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
應收關聯方貸款		
向IFM提供短期貸款	12,216	12,000
向貝好家業務下的被投資方提供短期貸款	13,064	289,275
向其他人士提供短期貸款	15,573	14,480
向IFM提供長期貸款	4,144	10,360
向貝好家業務下的被投資方提供長期貸款	—	15,900
向其他人士提供長期貸款	10,875	13,313
總計	55,872	355,328
應付關聯方貸款		
貝好家業務下的被投資方提供的短期貸款	1,081,598	497,939
貝好家業務下的被投資方提供的長期貸款	366,249	259,249
總計	1,447,847	757,188

(a) 應收關聯方貸款包括本集團向本集團對其有重大影響力的實體提供的貸款（已扣除信用損失準備）。

(b) 應付關聯方貸款主要來自預售相關房地產項目的剩餘資金，其由貝好家業務下的被投資方調回予本集團。

截至2026年6月30日，所有應收關聯方貸款均為非貿易性質。上文所述向關聯方提供的貸款的利率介乎0.1%至8%，而貸款產生的現金流量於合併現金流量表內的投資活動呈列。

截至2026年6月30日，所有應付關聯方借款均為非貿易性質。應付關聯方借款的利率介乎0%至3%，還款期為6至36個月，或並無固定還款期。並無固定還款期的結餘預期於一年內償還。

27. 關聯方交易（續）

(ii) 截至2026年6月30日及2025年12月31日，本集團與關聯方的結餘如下：（續）

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
經營租賃		
經紀公司的行政辦公室租賃	—	48
經營租賃資產總額	—	48
經紀公司的經營租賃負債，流動	—	41
經紀公司的經營租賃負債，非流動	—	7
經營租賃負債總額	—	48

本集團一家附屬公司與一家相關經紀公司訂立的為期兩年的租賃協議已於2026年1月終止。

(iii) 於2022年9月5日，本公司全資附屬公司貝殼找房（北京）科技有限公司與我們其中一名主要股東（即捐贈人）訂立一份捐贈協議（即捐贈協議）。根據捐贈協議，捐贈人同意於三年內免費捐贈人民幣30百萬元為本集團運營的花橋學堂設立獎學金（即花橋獎學金）。本集團同意僅按捐贈人的指示，代表其管理花橋獎學金。花橋獎學金僅用於資助花橋學堂優秀學生，彼等將用花橋獎學金支付應付花橋學堂的學費。花橋獎學金應獨立管理入賬，除非捐贈人指示，其不得用於任何其他用途，捐贈人負責監督捐贈資金的使用。於2025年7月，上述兩方簽署另一份捐贈協議，金額為人民幣30百萬元。截至2026年6月30日，捐贈人根據上述兩份協議的捐贈款累計人民幣40百萬元。所有花橋獎學金已頒發予優秀學生。

28. 承諾及或有事項**(a) 承諾****開發中物業及在建工程**

截至2026年6月30日，本集團自營開發物業於現有建築合約項下的承擔為人民幣712.8百萬元。假設承建商達成合約規定的施工里程碑，本集團預期大部分款項將於未來兩年內支付。

其他承擔

截至2026年6月30日，於其他不可註銷協議項下的未來最低付款包括以下各項：

	截至6月30日 2026年 人民幣 (以千計)
經營租賃承諾(i)	331,157
資本承諾(ii)	188,132
購買服務	706
總計	519,995

	金額 人民幣 (以千計)
2026年餘下時間	94,024
2027年	186,096
2028年	155,017
2029年	56,439
2030年	21,508
此後	6,911
總計	519,995

(i) 租賃承諾指截至2026年6月30日尚未開始或租賃期為12個月或以下的經營租賃下不可撤回協議的未來最低付款金額。截至2026年6月30日經營租賃負債的未來最低租賃付款金額於附註12披露。

(ii) 資本承諾主要涉及辦公樓建造的承諾。

28. 承諾及或有事項（續）

（b）或有事項

本集團不時牽涉在日常業務過程中產生的索賠及法律訴訟。

於2021年12月30日，本公司以及其若干高級職員及董事被列為於美國紐約南區地區法院（「法院」）提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為Chin v. KE Holdings Inc. et al., No. 1:21-cv-11196。於2026年2月27日，法院頒佈命令，最終批准各方以4.95百萬美元（人民幣35百萬元）和解。

除上述者外，管理層認為，任何未決事項的最終結果，無論就個別或整體而言，均不太可能對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。然而，訴訟本身具有不確定性，而本集團對該等事項的觀點或會在未來發生改變。

29. 股息

於2026年3月，本集團董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2026年4月8日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派末期現金股息每股普通股0.092美元或每股美國存託股份0.276美元，須以美元支付。因此，2026年4月已派付299.3百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

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

30. 期後事項

本集團已對未經審計中期簡明合併財務資料發出之日起的期後事項進行評估並認為，未發生任何期後事項，致使須在未經審計中期簡明合併財務資料內確認或披露。

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

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

未經審計簡明合併綜合收益表數據

截至2026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 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	根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	(以千計)							
收入								
房屋租賃服務	9,845,823	-	-	(5,060,795)	-	-	-	4,785,028
成本								
營業成本	(31,857,718)	-	757	4,637,985	(21,711)	-	-	(27,240,687)
銷售和市場費用	(2,484,199)	-	-	14,149	(4,710)	-	-	(2,474,760)
一般及行政費用	(3,749,322)	-	-	11,053	56,036	-	-	(3,682,233)
研發費用	(1,041,277)	-	-	-	16,806	-	-	(1,024,471)
利息收入淨額	261,462	-	-	(179,275)	-	-	-	82,187
投資公允價值變動淨額	211,757	-	-	-	-	-	164	211,921
採用替代計量法入賬的權益投 資的減值損失	(855)	-	-	-	-	-	855	-
其他收入淨額	635,558	-	-	268,158	-	-	(861)	902,855
所得稅費用前利潤	5,404,719	-	757	(308,725)	46,421	-	158	5,143,330
所得稅費用	(1,525,764)	-	(189)	7,074	-	-	-	(1,518,879)
淨利潤	3,878,955	-	568	(301,651)	46,421	-	158	3,624,451
歸屬於貝殼控股有限公司的淨 利潤	3,878,371	-	568	(301,651)	46,421	-	158	3,623,867
歸屬於貝殼控股有限公司普通 股東的淨利潤	3,878,371	-	568	(301,651)	46,421	-	158	3,623,867

未經審計中期簡明合併財務資料附註

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併綜合收益表數據（續）

截至2025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 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	根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	(以千計)							
收入								
房屋租賃服務	10,762,400	-	-	(6,284,512)	-	-	-	4,477,888
成本								
營業成本	(38,818,301)	-	(8,228)	5,903,989	13,668	-	-	(32,908,872)
銷售和市場費用	(3,670,945)	-	-	28,350	5,023	-	-	(3,637,572)
一般及行政費用	(3,954,473)	-	-	22,589	85,468	-	-	(3,846,416)
研發費用	(1,217,052)	-	-	-	(3,103)	-	-	(1,220,155)
利息收入淨額	492,508	-	-	(280,015)	-	-	-	212,493
投資公允價值變動淨額	222,226	-	-	-	-	-	45	222,271
採用替代計量法入賬的權益投								
資的減值損失	(1,214)	-	-	-	-	-	1,214	-
其他收入淨額	767,999	-	-	1,131,594	-	-	(2,199)	1,897,394
所得稅費用前利潤	3,100,909	-	(8,228)	521,995	101,056	-	(940)	3,714,792
所得稅費用	(938,942)	-	2,057	8,408	-	-	-	(928,477)
淨利潤	2,161,967	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,786,315
歸屬於貝殼控股有限公司的淨								
利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,781,186
歸屬於貝殼控股有限公司普通								
股股東的淨利潤	2,156,838	-	(6,171)	530,403	101,056	-	(940)	2,781,186

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併資產負債表數據

截至2026年6月30日								
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	根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	(以千計)							
租賃應收款項	-	-	-	3,558,954	-	-	-	3,558,954
使用權資產	13,267,588	-	-	(3,843,905)	-	-	-	9,423,683
長期投資淨額	19,586,382	-	-	-	-	-	2,032	19,588,414
其他非流動資產	1,973,609	-	(3,179)	18,647	-	-	-	1,989,077
資產總額	112,377,199	-	(3,179)	(266,304)	-	-	2,032	112,109,748
預提費用及其他流動負債	7,112,041	-	(12,718)	(790,142)	-	-	-	6,309,181
其他非流動負債	1,952	-	-	1,926	-	-	-	3,878
負債總額	46,800,811	-	(12,718)	(788,216)	-	-	-	45,999,877
資本公積	61,614,341	29,811,702	-	-	847,596	45,338	-	92,318,977
累計其他綜合虧損	(271,637)	241,343	-	-	-	-	-	(30,294)
留存收益／(累計虧絀)	3,690,039	(30,053,045)	9,539	521,912	(847,596)	(45,338)	2,032	(26,722,457)
股東權益總額	65,576,388	-	9,539	521,912	-	-	2,032	66,109,871

未經審計中期簡明合併財務資料附註

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併資產負債表數據（續）

截至2025年12月31日								
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	根據國際 財務報告準則 申報的金額 人民幣
	(以千計)							
租賃應收款項	-	-	-	5,621,636	-	-	-	5,621,636
使用權資產	19,144,129	-	-	(5,814,682)	-	-	-	13,329,447
長期投資淨額	20,148,524	-	-	-	-	-	1,874	20,150,398
其他非流動資產	1,763,102	-	(2,990)	21,680	-	-	-	1,781,792
資產總額	116,668,178	-	(2,990)	(171,366)	-	-	1,874	116,495,696
預提費用及其他流動負債	7,588,077	-	(11,961)	(1,006,960)	-	-	-	6,569,156
其他非流動負債	2,148	-	-	12,031	-	-	-	14,179
負債總額	50,138,344	-	(11,961)	(994,929)	-	-	-	49,131,454
資本公積	64,802,176	29,811,702	-	-	894,017	45,338	-	95,553,233
累計其他綜合收益	290,029	241,343	-	-	-	-	-	531,372
留存收益／(累計虧絀)	1,142,194	(30,053,045)	8,971	823,563	(894,017)	(45,338)	1,874	(29,015,798)
股東權益總額	66,529,834	-	8,971	823,563	-	-	1,874	67,364,242

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併資產負債表數據（續）

(i) 優先股

根據美國公認會計準則，本公司將於首次公開發行並於紐約證券交易所上市前發行的可轉換可贖回優先股（「優先股」）分類為合併資產負債表中的夾層權益，原因係該等股份於發生若干視同清算事件及若干超出公司控制範圍之事件時，可依持有人選擇贖回。優先股初始按公允價值減除發行成本後淨額計量。本公司自發行日起至轉換為普通股之日止的期間，就優先股各自的贖回價值確認增值攤銷。優先股的轉換採用賬面價值法進行會計處理，該方法不得在損益表中確認任何收益或損失。優先股之全部賬面金額直接重分類至永久權益科目：普通股及轉換產生的資本公積。

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以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，故優先股初始按公允價值計量，後續公允價值變動計入損益，惟因優先股自身信用風險產生的公允價值變動應單獨列報於其他綜合收益。轉換後，金融負債從資產負債表中終止確認，並根據公允價值確認權益。對於先前已確認於其他綜合收益中、可歸屬於企業自身信用風險的公允價值變動，累計其他綜合收益餘額直接重分類至留存收益，不得重分類至損益。

(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 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。

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬（續）

未經審計簡明合併資產負債表數據（續）

(iii) 租賃會計

1) 出租人在分租交易中對中間方的會計處理

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

2) 承租人會計處理

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

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

(iv) 股份支付薪酬

1) 與服務期後達成的績效目標相關的獎勵

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

2) 分估－附有逐步歸屬機制的獎勵

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

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

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

31. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬(續)

未經審計簡明合併資產負債表數據(續)

(v) 與首次公開發售相關的發行成本

根據美國公認會計準則，直接歸屬於擬議或實際發售證券的具體增量發行成本或會於發售所得款項總額中遞延及扣除，並在權益中呈列為所得款項的扣減。

根據國際財務報告準則，當上市涉及本公司現有股份及新股份同時於資本市場發行時，該發行成本採用不同的資本化標準，並按比例在現有股份與新股份之間分配。因此，本集團在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

(vi) 按公允價值計量的投資

根據美國公認會計準則，公允價值不易釐定的投資可選擇一項會計政策選擇。本集團選擇替代計量法，即以成本減去減值，並加上或減去可觀察價格變動的後續調整以記錄該等公允價值不易釐定的權益投資。

根據國際財務報告準則，該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。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2026年6月30日止六個月之業績及本集團截至2026年6月30日之事務狀況載列於第19至84頁之未經審計中期簡明合併資產負債表、未經審計中期簡明合併綜合收益表、未經審計中期簡明合併股東權益變動表、未經審計中期簡明合併現金流量表及隨附附註。

於報告期內，董事會並無建議宣派任何中期股息（截至2025年6月30日止六個月：零）。

(2) 購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司已於2022年8月建立一項股份回購計劃，並於2023年8月、2024年8月及2025年8月擴大及延長該計劃，根據該計劃，本公司可於2028年8月31日前回購最多50億美元的A類普通股及／或美國存託股份（「股份回購計劃」）。於2026年6月12日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，股東批准授予董事會一般無條件授權以回購本公司股份（「2026年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據股份回購計劃進行回購。於2026年股份回購授權屆滿後，本公司將於未來兩屆股東週年大會上均向股東尋求一般無條件回購授權，從而根據股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐交所以總對價**421,218,290.71**美元回購合計**26,177,425**股美國存託股份（相當於**78,532,275**股A類普通股）。於報告期內，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2026年1月	於紐交所，9,856,737	6.13	5.24	56,999,821.27
2026年3月	於紐交所，25,984,827	5.85	4.81	138,232,999.01
2026年4月	於紐交所，22,991,136	5.66	4.86	120,398,351.89
2026年5月	於紐交所，8,345,772	6.58	5.37	47,601,594.82
2026年6月	於紐交所，11,353,803	5.79	4.61	57,985,523.72
總計	於紐交所，78,532,275			421,218,290.71

於報告期內，本公司在香港聯交所以總對價**201,528,341.88**港元回購合計**4,915,600**股A類普通股。於報告期內，在香港聯交所回購A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的數目及方式	每股所付價格		總對價 (港元)
		所付最高價格 (港元)	所付最低價格 (港元)	
2026年5月	於香港聯交所，1,866,700	44.08	41.96	79,941,057.40
2026年6月	於香港聯交所，3,048,900	45.28	35.38	121,587,284.48
總計	於香港聯交所，4,915,600			201,528,341.88

截至最後實際可行日期，於報告期內在 香港聯交所回購的**4,915,600**股A類普通股尚未註銷。

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。

一般資料

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共78,532,275股A類普通股已註銷，包括於2026年6月回購並於2026年8月註銷的美國存託股份所代表的11,353,803股A類普通股。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共3,083,527股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的2,150,470股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的933,057股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的78,532,275股A類普通股已註銷及3,083,527股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，已發行A類普通股數目減少75,448,748股。

除上文所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股（定義見上市規則））。

(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2026年6月30日，記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的董事及本公司最高行政人員（彭永東先生及單一剛先生除外，彼等於本公司股份和相關股份中的權益已於下文「一般資料－(4)主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」披露）於本公司及其任何相聯法團的股份和相關股份中擁有的權益／或淡倉以及其於本公司及其任何相聯法團的債權證中擁有的權益如下：

(A) 於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	所持或 擁有權益 的股份數目	於相關類別 已發行股份的	於已發行 股本總額的
				概約持股 百分比 ⁽⁶⁾ (%)	概約持股 百分比 ⁽⁷⁾ (%)
徐萬剛 ⁽¹⁾	全權信託設立人	A類普通股	10,087,955	0.30%	0.29%
	受控法團權益		11,252,307	0.34%	0.32%
徐濤 ⁽²⁾	全權信託設立人	A類普通股	3,549,999	0.11%	0.10%
	受控法團權益		750,000	0.02%	0.02%
陳小紅 ⁽³⁾	受控法團權益	A類普通股	14,844,735	0.45%	0.43%
	實益擁有人		177,003	0.01%	0.01%
朱寒松 ⁽⁴⁾	實益擁有人	A類普通股	57,222	0.00%	0.00%
武軍 ⁽⁵⁾	實益擁有人	A類普通股	55,518	0.00%	0.00%

附註：

- (1) 興南有限公司持有10,087,955股A類普通股。興南有限公司由Clear River Limited全資擁有。Clear River Limited的100%股權由Maples Trustee Services (Cayman) Limited作為徐萬剛先生作為設立人成立的全權信託的受託人持有。因此，根據證券及期貨條例，徐萬剛先生被視為於興南有限公司直接持有的10,087,955股A類普通股中擁有權益。徐萬剛先生全資擁有的Myriad Talent Investment Limited持有11,252,307股A類普通股。
- (2) 3,549,999股A類普通股由Ideal Elect Limited持有，而Ideal Elect Limited的全部已發行股本由徐濤先生作為設立人成立的全權信託持有。因此，根據證券及期貨條例，徐濤先生被視為於Ideal Elect Limited直接持有的3,549,999股A類普通股中擁有權益。徐濤先生全資擁有的Great Polaris Holdings Limited持有750,000股A類普通股。
- (3) H Capital通過H Capital V, L.P.持有4,948,245股美國存託股份（代表14,844,735股A類普通股）。陳小紅女士為H Capital的創始兼管理合夥人。陳小紅女士實益擁有的177,003股A類普通股包括彼獲授的3,655股美國存託股份（代表10,965股A類普通股）的購股權、8,750股美國存託股份（代表26,250股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的46,596股美國存託股份（代表139,788股A類普通股）。

一般資料

- (4) 朱寒松先生實益擁有的57,222股A類普通股包括3,750股美國存託股份（代表11,250股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的15,324股美國存託股份（代表45,972股A類普通股）。
- (5) 武軍先生實益擁有的55,518股A類普通股包括4,353股美國存託股份（代表13,059股A類普通股）的受限制股份單位及彼直接持有的14,153股美國存託股份（代表42,459股A類普通股）。
- (6) 基於截至2026年6月30日已發行的3,326,488,417股A類普通股總數（包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的118,231,332股A類普通股）計算。
- (7) 基於截至2026年6月30日已發行的3,326,488,417股A類普通股（包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的118,231,332股A類普通股）及135,950,651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	受控法團權益	3.35%
	單一剛	實益擁有人	2.45%
		受控法團權益	8.82%
	徐萬剛	實益擁有人	1.14%
天津小屋	單一剛	實益擁有人	5.62%
宜居泰和	單一剛	實益擁有人	0.70%
		受控法團權益	1.26%
	徐萬剛	實益擁有人	0.34%
北京貝嘉	彭永東	實益擁有人	25.00%
	徐濤	實益擁有人	25.00%
北京貝好	徐萬剛	實益擁有人	4.17%
如你之視	彭永東	實益擁有人	50.00%

除上文及下文「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」分節所披露者外，就董事所知，截至2026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2026年6月30日，就本公司所知，以下人士（上文已披露其權益之董事及最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及／或淡倉（如適用）：

股東姓名／名稱	所持或擁有權益		好倉／淡倉	於相關類別
	的股份數目	權益性質		已發行股份的
				概約持股
				百分比 ⁽⁸⁾
				(%)
A類普通股				
Cantrust ⁽¹⁾	849,601,280	受託人	好倉	25.54%
Grain Bud ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	25.54%
Propitious Global ⁽¹⁾	849,601,280	實益擁有人	好倉	25.54%
左夫人 ⁽¹⁾	849,601,280	其他	好倉	25.54%
	38,460	受控法團權益	好倉	0.00%
百會合夥 ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	25.54%
Ample Platinum Holdings Limited ⁽¹⁾	849,601,280	受控法團權益	好倉	25.54%
彭永東 ⁽²⁾	78,127,709	全權信託設立人	好倉	2.35%
	849,601,280	受控法團權益	好倉	25.54%
單一剛 ⁽³⁾	56,877,895	全權信託設立人	好倉	1.71%
	849,601,280	受控法團權益	好倉	25.54%
騰訊控股有限公司 ⁽⁴⁾	295,185,491	受控法團權益	好倉	8.87%
Tencent Mobility Limited ⁽⁴⁾	245,499,801	實益擁有人	好倉	7.38%
摩根大通集團 ⁽⁵⁾	53,830,101	實益擁有人	好倉	1.62%
	49,963,392		好倉	1.50%
	3,008,993	投資經理人	好倉	0.09%
	8,303		好倉	0.00%
	1,213,700	持有股份的保證權益的人士	好倉	0.04%
	26,631	受託人	好倉	0.00%
	110,432,736	核准借出代理人	好倉	3.32%

一般資料

股東姓名／名稱	所持或擁有權益		好倉／淡倉	於相關類別
	的股份數目	權益性質		已發行股份的
				概約持股
百分比 ⁽⁸⁾				
(%)				
B類普通股				
彭永東 ⁽⁶⁾	94,812,816	全權信託設立人	好倉	69.74%
方舟信託(香港)有限公司 ⁽⁶⁾	94,812,816	受控法團權益	好倉	69.74%
Data Bliss Limited ⁽⁶⁾	94,812,816	受控法團權益	好倉	69.74%
Ever Orient International Limited ⁽⁶⁾	94,812,816	實益擁有人	好倉	69.74%
單一剛 ⁽⁷⁾	41,137,835	全權信託設立人	好倉	30.26%
恒泰信託(香港)有限公司 ⁽⁷⁾	41,137,835	受控法團權益	好倉	30.26%
Sapient Rich Holdings Limited ⁽⁷⁾	41,137,835	受控法團權益	好倉	30.26%
Clover Rich Limited ⁽⁷⁾	41,137,835	實益擁有人	好倉	30.26%

附註：

- (1) 849,601,280股A類普通股由Grain Bud全資擁有的Propitious Global直接持有。Grain Bud由Cantrust (Far East) Limited作為左先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為左先生的直系親屬。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。12,820股美國存託股份(代表38,460股A類普通股)由左夫人全資擁有的Oxygen Element Limited持有。
- (2) 78,127,709股A類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited直接持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。彭永東先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的849,601,280股A類普通股中擁有權益。
- (3) 56,877,895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)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。單一剛先生持有百會合夥的普通合夥人Ample Platinum Holdings Limited 50%的股權，因此根據證券及期貨條例被視為於百會合夥擁有權益的849,601,280股A類普通股中擁有權益。
- (4) 騰訊控股有限公司通過其多個附屬公司或其控制的實體於295,185,491股A類普通股中擁有權益，包括Tencent Mobility Limited直接持有的245,499,801股A類普通股。
- (5) 摩根大通集團通過其多個附屬公司或其控制的實體於168,512,161股A類普通股中擁有好倉(包括以核准借出代理人身份持有的110,432,736股A類普通股)及於49,971,695股A類普通股中擁有淡倉。

- (6) 94,812,816股B類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited直接持有。Data Bliss Limited由方舟信託(香港)有限公司作為彭永東先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (7) 41,137,835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)有限公司作為單一剛先生(作為設立人)設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。
- (8) 基於截至2026年6月30日已發行的3,326,488,417股A類普通股(包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的118,231,332股A類普通股)及135,950,651股B類普通股總數計算。

截至2026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667,335,442股A類普通股中擁有好倉，於美國存託股份所代表的655,595,592股A類普通股中擁有淡倉，於美國存託股份所代表的6,699,142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2026年6月30日，董事並不知悉任何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第二次經修訂及重述的政策聲明》(「公司守則」，其條款的嚴格程度不遜於標準守則)作為其證券交易守則，以規管董事及本公司相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

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

(6) 遵守企業管治守則

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

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在聯交所上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官角色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。

一般資料

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

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

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

(7) 董事委員會

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

審計委員會

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

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

審計委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審計中期業績及中期報告。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。

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

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

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

一般資料

於報告期內授予獨立非執行董事武軍先生的受限制股份單位（「**董事授出**」）的歸屬概無任何表現目標。薪酬委員會認為無需為董事授出設置表現目標，乃由於其（i）是武軍先生薪酬待遇的一部分；（ii）符合企業管治守則第2部分建議最佳常規第E.1.9條，其建議發行人不給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性；及（iii）受回補機制所規限。有關向武軍先生授出受限制股份單位的詳情，請參閱本公司日期為2026年3月26日的公告。

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

提名委員會

本公司已遵照上市規則第3.27A條、第8A.27條及第8A.28條以及企業管治守則成立提名委員會。

提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即陳小紅女士、單一剛先生及朱寒松先生。陳小紅女士擔任提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍（章程）不遜於企業管治守則所載條款。提名委員會的主要職責為就董事委任及董事會繼任向董事會提出建議，至少每年檢討董事會的架構、規模及組成、協助董事會編製董事會技能表，就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，評估董事的獨立性，以及支援本公司定期評估董事會表現。

以下為提名委員會於報告期內所進行的工作概要：

- （i） 檢討董事會的架構、規模及組成及提名政策；
- （ii） 檢討獨立非執行董事的獨立性；
- （iii） 檢討董事會多元化政策的實施情況及有效性；

- (iv) 檢討董事委員會的職責、委員會的組成及委員會主席的輪值政策；及
- (v) 檢討提名委員會的表現。

企業管治委員會

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

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

企業管治委員會職權範圍（章程）不遜於上市規則第8A.30條及企業管治守則所載條款。企業管治委員會的主要職責為確保本公司的營運及管理符合全體股東的利益，制定一套適用於本公司的企業管治原則並向董事會提出建議，監督ESG相關事宜的管理，並確保本公司遵守上市規則並維護本公司的不同投票權架構。

以下為企業管治委員會於報告期內已進行的工作概要：

- (i) 審查本公司遵守企業管治守則所載守則條文的情況以及偏離企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條的情況；
- (ii) 審閱並批准本公司的2025年企業管治報告、2025年ESG報告及本公司向證交會遞交的截至2025年12月31日止年度之20-F表格年報所載「董事會常規」及「網絡安全」一節的披露資料；
- (iii) 制定、審閱並監察本公司有關企業管治的政策及常規以及適用於員工及董事的行為守則及合規手冊；
- (iv) 審閱並評估ESG相關政策；

一般資料

- (v) 審查並監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (vi) 審查本公司在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的情況；
- (vii) 力求確保本公司與其股東之間的溝通屬高效且令人滿意；
- (viii) 向董事會確認，其認為本公司於截至**2025年12月31日**止年度內已採納足夠的企業管治措施以管理本集團與不同投票權受益人之間的潛在利益衝突及與不同投票權架構有關的潛在風險，以確保本公司的營運及管理符合股東的整體利益；
- (ix) 確認**(a)**於整個截至**2025年12月31日**止年度內，不同投票權受益人一直為董事會成員；**(b)**於整個截至**2025年12月31日**止年度內，並無發生上市規則第**8A.17**條所述事項；及**(c)**截至**2025年12月31日**止年度，不同投票權受益人已遵守上市規則第**8A.14**、**8A.15**、**8A.18**及**8A.24**條；
- (x) 建議董事會繼續委聘本公司當前合規顧問；及
- (xi) 報告企業管治委員會涵蓋其職權範圍所有方面的工作、討論並評估企業管治委員會的章程是否妥善解決屬於或應屬於其範圍內的事宜。

(8) 審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料（包括美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬）已由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號—「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審計中期簡明合併財務資料亦已經由審計委員會審閱。

(9) 不同投票權

本公司設有不同投票權架構。根據本公司的不同投票權架構，本公司的股本包括A類普通股及B類普通股。就需要於本公司股東大會投票表決的任何事項而言，每股A類普通股賦予持有人行使一票的權利，而每股B類普通股則賦予持有人行使十票的權利，惟須遵守上市規則第8A.24條保留事項應按每股一票投票表決的規定。本公司的不同投票權架構令不同投票權受益人持有較A類普通股持有人附帶更高投票權的股份。本公司聯合創始人、董事會主席、執行董事兼首席執行官彭永東先生以及本公司聯合創始人兼執行董事單一剛先生為持有B類普通股的不同投票權受益人。有關持股結構將使本公司受益於彭永東先生及單一剛先生的持續遠見及領導，彼等將從促進本公司的長期前景及戰略出發，行使其投票權。

有意投資者務請留意投資具有不同投票權架構公司的潛在風險，特別是不同投票權受益人的利益未必總與股東整體利益一致，而不論其他股東如何投票，不同投票權受益人將可行使其較高投票權，影響本公司事務及股東決議案的結果。有意投資者務請經過審慎周詳的考慮後方決定是否投資本公司。

一般資料

下表載列截至最後實際可行日期不同投票權受益人持有的擁有權和投票權：

不同投票權受益人姓名	A類普通股數目	B類普通股數目	佔已發行 股本的概約 百分比 ⁽¹⁾	佔投 票權的概約 百分比 ⁽¹⁾⁽²⁾
彭永東 ⁽³⁾	78,858,234	94,082,291	5.0%	21.9%
單一剛 ⁽⁴⁾	57,194,859	40,820,871	2.9%	10.0%
總計	136,053,093	134,903,162	7.9%	31.9%

附註：

- (1) 基於截至最後實際可行日期已發行的3,300,858,110股A類普通股及134,903,162股B類普通股總數計算。
- (2) 基於A類普通股賦予股東每股可投一票的權利，而B類普通股則賦予股東每股可投十票的權利計算，且並無計入Propitious Global持有的849,601,280股A類普通股的投票權。
- (3) 94,082,291股B類普通股及78,858,234股A類普通股由Data Bliss Limited全資擁有的Ever Orient International Limited持有。Data Bliss Limited由方舟信託（香港）有限公司作為彭永東先生（作為設立人）設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為彭永東先生及其家庭成員。
- (4) 40,820,871股B類普通股及57,194,859股A類普通股由Sapient Rich Holdings Limited全資擁有的Clover Rich Limited持有。Sapient Rich Holdings Limited由恒泰信託（香港）有限公司作為單一剛先生（作為設立人）設立的全權信託的受託人全資擁有。該全權信託的受益人為單一剛先生及其家庭成員。

B類普通股可按1:1的比例轉換為A類普通股。假設所有餘下134,903,162股B類普通股轉換為A類普通股，A類普通股數目將增加134,903,162股，約佔截至最後實際可行日期已發行A類普通股總數的4.09%。

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）；
- (iii) 當代表不同投票權受益人持有B類普通股的公司不再符合上市規則第8A.18(2)條時；
- (iv) 當B類普通股被轉換為A類普通股時；
- (v) 不同投票權受益人因其控制範圍之內或之外的原因而對Propitious Global緊隨於香港聯交所上市後持有的股份（「標的股份」）的投票權的行使並無控制權。為免生疑問，(A)受限於上市規則，
 - (i) Propitious Global向任何人士出售、轉讓、分配或處置任何部分或全部標的股份，或(ii)向任何人士作出任何部分或全部標的股份或Propitious Global的最終實益擁有權的控制權變更（上述活動統稱為「交易」）；及(B)因此導致失去對交易相關的相關標的股份的投票權行使的控制權，將不會產生將B類普通股轉換為A類普通股的任何義務；或
- (vi) 持有B類普通股的董事持股公司不再符合有關原則，該原則下，在受益人股份的實益擁有權或經濟利益轉讓予另一人，或其股份所附投票權的管控（透過投票代表或其他方法）轉讓予另一人後，該等股份所附帶的不同投票權即必須終止。

本公司及不同投票權受益人將於實際可行的情況下盡早向香港聯交所通知上文第(ii)、(iii)、(v)及(vi)段所載事件的詳情。

(10) 股份激勵計劃

2018年購股權計劃

目的

2018年購股權計劃旨在讓2018年購股權計劃項下的參與者有機會認購本公司的專屬權益，並鼓勵參與者致力於提升本公司及其股份的價值，從而惠及本公司及其股東的整體利益。

參與者

2018年購股權計劃項下的參與者可包括董事會全權決定認為對本集團作出貢獻或將作出貢獻之本集團任何成員公司之僱員、董事及顧問。

一般資料

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已授出但尚未行使的全部在外流通購股權而可能發行的A類普通股數目整體上限，不得超過350,225,435股（「計劃上限」），約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的10.19%。倘根據本公司（或其附屬公司）的任何計劃授出購股權將導致超過計劃上限，則不得授出購股權。於上市日期後，並無或不會根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

餘下年期

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

根據2018年購股權計劃授出的購股權的詳情

截至2026年6月30日，根據2018年購股權計劃已授出但尚未行使的在外流通購股權所涉及的A類普通股總數為7,109,517股，約佔本公司截至2026年6月30日已發行股份總數的0.21%。

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2026年 1月1日相關 A類普通股 數目	於報告期內 已授出購 股權數目	於報告期內 已行使購 股權數目	於報告期內 已失效購 股權數目	於報告期內 已註銷購 股權數目	截至2026年 6月30日相關 A類普通股 數目	每股A類 普通股 行使價
董事							
陳小紅	10,965 ⁽¹⁾	—	—	—	—	10,965 ⁽¹⁾	0.00002美元
僱員及其他承授人 ⁽⁵⁾	10,030,893 ⁽²⁾	—	2,929,341 ⁽³⁾	3,000	—	7,098,552 ⁽⁴⁾	0.00002美元
總計	10,041,858	—	2,929,341	3,000	—	7,109,517	0.00002美元

附註：

- (1) 授出日期為2021年7月23日。有關購股權於授出時歸屬。
- (2) 授出日期介乎2018年8月3日至2022年4月2日。歸屬期為一年至七年。
- (3) 美國存託股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為16.30美元。
- (4) 授出日期介乎2018年8月3日至2022年4月2日。歸屬期介乎一年至七年。
- (5) 其他承授人為前僱員。
- (6) 已授出購股權的行使期自相關購股權獲歸屬日期起至屆滿日期止，惟須遵守2018年購股權計劃及承授人簽署的獎勵協議的條款。

於報告期開始及結束時，並無根據2018年購股權計劃授出額外購股權。

2020年股份激勵計劃

目的

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

參與者

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

2020年股份激勵計劃下之最高可用股份數目

根據2020年股份激勵計劃，根據所有2020年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高A類普通股總數應為253,246,913股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的7.37%。截至2026年6月30日，本公司並無根據2020年股份激勵計劃以購股權或受限制股份的形式授出任何獎勵。

餘下年期

除非提前終止，否則2020年股份激勵計劃的期限為自2022年5月11日起計十年。

根據2020年股份激勵計劃授出的尚未行使的受限制股份單位詳情

截至2026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70,796,292股，約佔本公司截至2026年6月30日已發行股份總數的2.04%。下表載列於報告期內2020年股份激勵計劃項下已向董事、僱員以及其他承授人授出的在外流通的受限制股份單位詳情，除此之外，於報告期內概無受限制股份單位獲授予(i)本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人；(ii)已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個人限額的參與者；或(iii)於任何12個月期間已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過相關類別已發行股份0.1%的關連實體參與者或服務提供者。

	截至2026年					截至2026年	
	1月1日未歸屬 受限制股份 單位數目	於報告期內 已授出受限制 股份單位數目	於報告期內 已歸屬受限制 股份單位數目	於報告期內 已失效受限制 股份單位數目	於報告期內 已註銷受限制 股份單位數目	6月30日未歸屬 受限制股份 單位數目	每股 A類普通股 購買價
董事							
陳小紅	26,250 ⁽¹⁾	-	-	-	-	26,250 ⁽¹⁾	無
朱寒松	11,250 ⁽²⁾	-	-	-	-	11,250 ⁽²⁾	無
武軍	11,622 ⁽³⁾	13,059 ⁽³⁾⁽⁹⁾	11,622 ⁽³⁾	-	-	13,059 ⁽³⁾	無
僱員及其他承授人 ⁽⁷⁾	76,975,827 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	33,086,760 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁹⁾	35,188,620 ⁽⁸⁾	4,128,234	-	70,745,733 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	無
總計	77,024,949	33,099,819	35,200,242	4,128,234	-	70,796,292	無

附註：

- (1) 就陳小紅女士而言，26,250個受限制股份單位於2025年9月2日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (2) 就朱寒松先生而言，11,250個受限制股份單位於2025年9月2日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬。
- (3) 就武軍先生而言，11,622個受限制股份單位於2025年3月26日授出且已於2026年3月26日歸屬，且緊接歸屬日期前美國存託股份的收市價為15.72美元。13,059個受限制股份單位於2026年3月26日授出且應於授出日期滿一週年時悉數歸屬，緊接授出日期前美國存託股份的收市價為15.72美元。
- (4) 截至2026年1月1日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2021年6月3日至2025年10月1日。截至2026年6月30日未歸屬受限制股份單位的授出日期介乎2022年1月27日至2026年4月1日。
- (5) 授出日期介乎2026年1月1日至2026年4月1日。緊接授出日期前美國存託股份的收市價介乎14.97美元至15.76美元。

- (6) 2020年股份激勵計劃的歸屬時間表包括：(i)所有獎勵將於授出日期後的指定時間獲歸屬；(ii)所有獎勵將於若干年度內獲歸屬，且授出日期後各年度及／或期間按特定比例獲歸屬；或(iii)所有獎勵將於授出時獲歸屬。
- (7) 其他承授人為前僱員。
- (8) 緊接受限制股份單位歸屬日期前美國存託股份的加權平均收市價為15.56美元。
- (9) 於報告期內已授出受限制股份單位並無附有表現目標。

於報告期初，2020年股份激勵計劃項下有156,352,097份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。於報告期末，2020年股份激勵計劃項下有127,221,266份獎勵（代表相等數目的相關A類普通股）可進一步授出。

2022年股份激勵計劃

目的

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

參與者

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

2022年股份激勵計劃之最高可用股份數目

根據所有2022年股份激勵計劃項下的獎勵可發行的最高股份總數應為125,692,439股，約佔本公司截至最後實際可行日期已發行股份總數的3.66%。於上市前，本公司已於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃授出125,692,439股受限制股份（相當於合共125,692,439股相關A類普通股），其已於同日悉數歸屬。

本公司自上市起並無且不會根據2022年股份激勵計劃發行任何額外獎勵。

一般資料

餘下年期

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

2022年股份激勵計劃項下已授出受限制股份的詳情

本公司美國存託股份自2020年起於紐交所上市。鑒於當時的市場環境，本公司於2022年在香港聯交所尋求雙重主要上市。根據香港上市規則，不同投票權受益人於申請人在香港聯交所上市時，必須合計持有其已發行股本總額至少10%。為保留不同投票權以確保本公司公司治理的穩定性，並遵守香港聯交所的規定，且根據有關上市時不同投票權受益人所佔經濟利益下限的豁免，於上市前，本公司於2022年5月5日根據2022年股份激勵計劃向彭永東先生（我們的聯合創始人、董事會主席、執行董事、首席執行官兼控股股東）授出71,824,250股受限制股份，並向單一剛先生（我們的聯合創始人、執行董事兼控股股東）授出53,868,189股受限制股份（統稱為「該等受限制股份」）。有關取得豁免以保留不同投票權的基準，請參閱上市文件「豁免－有關上市時不同投票權受益人所佔經濟利益下限的豁免」一節。該等受限制股份於2022年5月5日歸屬並須遵守有關轉讓及分配股息權的進一步限制。有關限制分五次（每年一次）解除，每次解除須經薪酬委員會批准。

本公司已接獲彭永東先生通知，其擬捐贈9,000,000股A類普通股，旨在為居住行業服務者及其家庭成員提供醫療健康福利，並為應屆畢業生等租客群體提供租房幫扶（「捐贈」）。詳情請參閱本公司日期為2025年4月17日的自願性公告。彭永東先生實益擁有的9,000,000股該等受限制股份的轉讓及分配股息權限制由薪酬委員會於2025年12月解除。除與捐贈有關的9,000,000股A類普通股外，截至2026年6月30日，所有其他該等受限制股份（即由彭永東先生持有的62,824,250股該等受限制股份及由單一剛先生持有的53,868,189股該等受限制股份）仍受轉讓及分配股息權限制所規限。

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

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

有關本公司所有計劃項下於報告期內授出的購股權及獎勵之可發行股份數目（載於本中期報告「(10)股份激勵計劃」分節）除以截至2026年6月30日止六個月相關類別已發行股份的加權平均數目，為0.98%。

於2026年2月27日，本公司發行45,000,000股每股面值0.00002美元的A類普通股，該等股份以存託銀行的名義登記用作日後因根據股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行的美國存託股份。

一般資料

(11) 足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得之資料及據董事所知，於報告期間及直至最後實際可行日期，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

(12) 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料變更

自本公司在2025年年報所作披露起及直至最後實際可行日期，根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變更載列如下：

徐萬剛先生、徐濤先生及朱寒松先生均於2026年6月12日舉行的股東週年大會上退任並重新獲選為董事，任期三年。於報告期間及直至最後實際可行日期，各董事與本公司訂立董事服務協議以將先前的董事服務協議延長額外一年期限，而條款（包括延長額外期限）與先前的董事服務協議大致相同。

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，本公司以及其若干高級職員及董事被列為於美國紐約南區地區法院（「法院」）提起的推定證券集體訴訟的被告，案件名為 *Chin v. KE Holdings Inc. et al.*, No. 1:21-cv-11196。於2026年2月27日，法院頒佈命令，最終批准各方以4.95百萬美元和解。詳情請參閱本公司於2026年4月24日刊發的2025年年度報告「董事會報告－重大訴訟」一節。

除本中期報告所披露者外，截至2026年6月30日止六個月內，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，並且於報告期間及直至最後實際可行日期，董事亦並不知悉本公司有任何待決或可能面臨的重大訴訟或索償。

(14) 報告期間後的重要事項

除本中期報告所披露者外，自2026年6月30日起及直至最後實際可行日期，概無發生其他對本集團構成影響的重要事項。

(15) 安全港聲明

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

(16) 批核中期報告

於2026年8月21日經董事會批核及授權發佈本集團截至2026年6月30日止六個月之中期報告及未經審計中期業績。

公司資料

董事

執行董事

彭永東(董事會主席兼首席執行官)

單一剛

徐萬剛(董事會副主席)

徐濤

非執行董事

李朝暉

獨立非執行董事

陳小紅

朱寒松

武軍

審計委員會

陳小紅(主席)

朱寒松

武軍

薪酬委員會

武軍(主席)

陳小紅

朱寒松

提名委員會

陳小紅(主席)

單一剛

朱寒松

企業管治委員會

朱寒松(主席)

陳小紅

武軍

聯席公司秘書

李思婷

劉綺華(特許秘書、特許管治專業人員及香港公司治理公會及特許公司治理公會會士)

授權代表

徐濤

劉綺華(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)

開曼群島註冊辦事處

Ascentium (Cayman) Limited

4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street

P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

公司總部

中國

北京市

海淀區

創業路2號

東方電子科技大廈(郵編: 100086)

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

希慎道33號

利園一期19樓1912室

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

Ascentium (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

BEKE – W

聯交所股份代號

2423

紐交所代碼

BEKE

公司網站

investors.ke.com

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

釋義

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

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

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

釋義

「本公司」	指	貝殼控股有限公司，一家於2018年7月6日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「合併聯屬實體」	指	我們通過合約安排控制的實體，其財務業績於我們的合併財務報表合併，猶如其為我們的附屬公司
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指Z&Z Trust、Grain Bud、Propitious Global、左夫人、百會合夥、彭永東及單一剛（作為本公司的一組控股股東）
「企業管治委員會」	指	董事會企業管治委員會
「董事」	指	本公司董事
「Grain Bud」	指	Grain Bud Holding Limited，一家於2020年7月10日於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由Z&Z Trust全資擁有，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最後實際可行日期」	指	2026年9月7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

「上市文件」	指	本公司日期為 2022年5月5日 的上市文件
「上市規則」或 「香港上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「主板」	指	由香港聯交所運營的股票市場（不包括期權市場），獨立於香港聯交所 GEM 並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	我們的組織章程大綱（經不時修訂），其當前版本於 2022年8月12日 獲採納
「標準守則」	指	上市規則附錄 C3 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「左先生」	指	左暉先生，本公司創始人暨永遠的榮譽董事長
「左夫人」	指	朱艷女士，左先生的配偶
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「紐交所」	指	紐約證券交易所
「授權委託書安排」	指	Propitious Global 於 2021年7月28日 簽署並交付的不可撤銷的授權委託書（於 2021年11月8日 經補充），據此， Propitious Global 不可撤銷地授權百會合夥行使 Propitious Global 所持股份所代表的投票權
「Propitious Global」	指	Propitious Global Holdings Limited ，一家於 2017年11月20日 在英屬維爾京群島註冊成立的公司，截至最後實際可行日期為本公司控股股東
「報告期」	指	截至 2026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事項或決議案，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

釋義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「受限制股份單位」	指	受限制股份單位
「如你之視」	指	如你之視(北京)科技有限公司，一家於 2022年3月2日 根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「證交會」	指	美國證券交易委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股份」	指	本公司股本中 A 類普通股及 B 類普通股(視乎文義所指)
「股東」	指	股份持有人及美國存託股份持有人(視乎文義所指)
「股份激勵計劃」	指	2018 年購股權計劃、 2020 年股份激勵計劃及 2022 年股份激勵計劃
「附屬公司」	指	具有公司條例第 15 條賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國公認會計準則」	指	美國公認的會計準則

「可變利益實體」	指	北京鏈家、天津小屋、宜居泰和、北京貝嘉、北京貝好、如你之視及如你可視(北京)科技有限公司
「不同投票權」	指	不同投票權，具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「不同投票權受益人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指截至最後實際可行日期B類普通股持有人彭永東先生及單一剛先生
「不同投票權架構」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「宜居泰和」	指	北京宜居泰和科技有限公司，一家於2010年7月23日根據中國法律成立的有限責任公司，截至最後實際可行日期為一家可變利益實體
「%」		指百分比

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