

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)

(股份代號：2423)

截至2022年6月30日止六個月之中期業績公告

領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司（「貝殼」或「本公司」）（紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423）今日公佈其截至2022年6月30日止六個月（「報告期間」）未經審計財務業績。

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

截至2022年6月30日止六個月經營及財務摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，**總交易額¹**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%。

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。

- 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²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³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日經紀人數量為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日活躍經紀人數量⁴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⁵為4,300萬名，而截至2021年6月30日止三個月為5,210萬名。

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

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

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

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

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

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

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。

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，我們牽引門店深根社區，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居裝飾有限公司（「**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（如定制傢具、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。

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。

管理層討論及分析

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。

- 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日止六個月鏈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⁶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⁷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EBITDA⁸為人民幣237百萬元，而2021年同期為人民幣46億元。

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。

流動資金及資本資源

在報告期間及截至本公告發佈日，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。

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

7 經調整經營利潤率指經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

8 經調整EBITDA是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用(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「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	
	(未經審計)	(未經審計)
經營活動所得現金淨額	3,808,031	3,474,372
投資活動所用現金淨額	(11,338,319)	(10,396,836)
融資活動所得(所用)現金淨額	35,872	(943,174)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	142,610	(305,354)
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	(7,351,806)	(8,170,992)
期初現金、現金等價物及受限資金	26,732,209	49,537,475
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>19,380,403</u>	<u>41,366,483</u>

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

除在本公告中已披露信息外，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39.2億元及本公司44,315,854股受限制A類普通股（「**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－9.企業合併」以及本公司於2022年5月5日發佈的上市文件。

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（「**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	6,386
購買服務	2,319
投資承諾 ⁽ⁱ⁾	120,418
經營租賃承諾 ⁽ⁱⁱ⁾	516,000
總計	<u>645,123</u>

- (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。

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
總計	<u><u>102,803</u></u>

我們認為，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及鼓勵自我發展的環境，因此，一般能吸引及保留人才並維持穩定的核心管理團隊。

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。

其他資料

在香港作雙重主要上市

於2022年5月11日（「上市日期」），我們以介紹方式按股份代號「2423」將A類普通股在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板成功上市（「上市」）。美國存託股份（每股美國存託股份代表三股A類普通股）仍於紐約證券交易所（「紐交所」）主要上市及買賣。於香港聯交所主板上市的A類普通股可與於紐交所上市的美國存託股份完全互換。

購買、出售及贖回本公司上市證券

自上市日期起直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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／或美國存託憑證。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，本公司預計將在法律允許的情況下盡快進行回購。本公司擬議的此計劃下的股份回購可能會不時在公開市場上以現行市場價格和／或通過其他法律允許的方式進行，具體取決於市場情況和適用的規則和法規。本公司計劃從其現有現金餘額中為任何此類回購提供資金。

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於香港聯交所證券上市規則（「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，在香港聯交所上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。本公司董事會（「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，自上市日期起至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」)，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其證券交易守則，以規管本公司董事及相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

經向本公司全體董事作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等自上市日期起至本公告日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

報告期後的重要事項

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，授予本公司董事發行股份的一般授權，以及授予本公司董事購回其股份的一般授權(「**回購一般授權**」)。

除本公告所披露者外，自2022年6月30日起及直至本公告日期，概無發生對本集團構成影響的其他重要事項。

審閱中期未經審計簡明合併財務報表

本集團截至2022年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表已由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱準則第2410號—「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至2022年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務報表亦已經由本公司審計委員會審閱。

中期股息

董事會不建議分派截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

公佈中期業績及中期報告

本公告於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://investors.ke.com>上公佈。2022年中期報告(載有所有上市規則規定的資料)將適時寄發予股東並載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

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

使用非通用會計準則財務指標

本公司在評估其經營業績時及就財務和運營決策目的使用非通用會計準則財務指標，包括經調整經營利潤（虧損）、經調整淨利潤（虧損）、歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率及經調整EBITDA。貝殼認為該等非通用會計準則財務指標有助於識別本公司業務的潛在趨勢，否則有關趨勢可能會因本公司計入其淨利潤（虧損）的若干費用影響而扭曲。貝殼亦認為，該等非通用會計準則財務指標提供有關其經營業績的有用信息，增強對本公司過往業績和未來前景的總體了解，並可展現更多本公司管理層在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。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤（虧損）：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v)投資減值，(vi)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vii)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤（虧損）的影響。**經調整EBITDA**界定為剔

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

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

安全港聲明

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2022年8月23日

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

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣	人民幣
淨收入：		
存量房業務	11,686,265	19,824,630
新房業務	12,576,293	23,814,158
家裝家居	1,106,916	79,705
新興業務及其他	955,583	1,152,085
	<u>26,325,057</u>	<u>44,870,578</u>
淨收入總額		
營業成本：		
外部分佣	(8,802,934)	(16,264,194)
內部佣金及薪酬	(8,983,795)	(14,954,955)
家裝家居成本	(791,046)	(74,735)
門店成本	(1,759,832)	(1,777,638)
其他	(1,059,258)	(1,649,534)
	<u>(21,396,865)</u>	<u>(34,721,056)</u>
營業成本總額		
毛利	<u>4,928,192</u>	<u>10,149,522</u>
運營費用：		
銷售和市場費用	(1,982,513)	(2,297,778)
一般及行政費用	(3,777,808)	(4,309,749)
研發費用	(1,527,590)	(1,412,964)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(76,244)	—
	<u>(7,364,155)</u>	<u>(8,020,491)</u>
運營費用總額		

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2022年 人民幣	2021年 人民幣
經營利潤(虧損)	<u>(2,435,963)</u>	<u>2,129,031</u>
利息收入淨額	273,454	150,764
以權益法核算的投資損益	31,470	34,107
投資公允價值變動淨額	(339,952)	346,163
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(251,002)	–
匯兌收益(虧損)	(40,742)	7,588
其他收入淨額	<u>896,648</u>	<u>699,229</u>
所得稅費用前利潤(虧損)	(1,866,087)	3,366,882
所得稅費用	<u>(619,255)</u>	<u>(1,192,509)</u>
淨利潤(虧損)	(2,485,342)	2,174,373
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	<u>(952)</u>	<u>(3,900)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	<u>(2,486,294)</u>	<u>2,170,473</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 淨利潤(虧損)	<u><u>(2,486,294)</u></u>	<u><u>2,170,473</u></u>

未經審計簡明合併綜合收益(虧損)表(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨利潤(虧損)		(2,485,342)	2,174,373
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		1,398,895	(397,662)
可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類		<u>(309,393)</u>	<u>(2,709)</u>
其他綜合收益(虧損)總額		<u>1,089,502</u>	<u>(400,371)</u>
綜合收益(虧損)總額		<u>(1,395,840)</u>	<u>1,774,002</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		<u>(952)</u>	<u>(3,900)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)		<u>(1,396,792)</u>	<u>1,770,102</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益(虧損)		<u><u>(1,396,792)</u></u>	<u><u>1,770,102</u></u>
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	7	3,569,657,105	3,521,948,998
— 稀釋	7	3,569,657,105	3,590,416,704
普通股股東應佔每股淨收益(虧損)			
— 基本	7	(0.70)	0.62
— 稀釋	7	(0.70)	0.60
股份支付薪酬費用計入：			
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

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	附註 2022年 人民幣	2021年 人民幣
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)	2,170,473
股份支付薪酬費用	957,459	868,852
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	262,459	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	352,223	(138,660)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	76,244	—
投資減值	251,002	—
非通用會計準則調整的稅務影響	(5,830)	613
非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的 淨利潤的影響	(14)	(14)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 經調整淨利潤(虧損)	(592,751)	3,136,383

未經審計簡明合併資產負債表

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2022年 6月30日 人民幣	截至 2021年 12月31日 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		12,379,043	20,446,104
受限資金		7,001,360	6,286,105
短期投資		30,639,098	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		515,104	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	4	5,695,132	9,324,952
應收關聯方款項及預付關聯方款項		394,216	591,342
應收關聯方貸款		49,617	42,788
預付款項、應收款項及其他資產		3,741,472	3,129,950
流動資產總額		60,415,042	69,926,354
非流動資產			
物業及設備淨額		2,042,609	1,971,707
使用權資產		8,585,427	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		2,440	10,039
長期投資淨額		25,328,412	17,038,171
無形資產淨額		1,965,645	1,141,273
商譽		4,980,388	1,805,689
長期應收關聯方貸款		30,461	—
其他非流動資產		1,015,758	1,181,421
非流動資產總額		43,951,140	30,392,511
資產總額		104,366,182	100,318,865

未經審計簡明合併資產負債表(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2022年 6月30日 人民幣	截至 2021年 12月31日 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	5,485,495	6,008,765
應付關聯方款項		405,011	584,078
應付僱員薪酬及福利		9,380,733	9,834,247
應付客戶備付金		6,096,967	4,181,337
應付所得稅		280,825	567,589
短期借款		356,670	260,000
租賃負債流動部分		3,476,704	2,752,795
短期融資債務		133,400	194,200
合同負債		3,122,374	1,101,929
預提費用及其他流動負債		3,561,129	3,451,197
流動負債總額		32,299,308	28,936,137
非流動負債			
遞延稅項負債	5	293,164	22,920
租賃負債非流動部分		5,117,682	4,302,934
其他非流動負債		542	1,381
非流動負債總額		5,411,388	4,327,235
負債總額		37,710,696	33,263,372

未經審計簡明合併資產負債表(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	截至 2022年 6月30日 人民幣	截至 2021年 12月31日 人民幣
	附註	
股東權益		
貝殼控股有限公司股東權益		
普通股(面值0.00002美元；已授權 25,000,000,000股普通股，包括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)	491	489
資本公積	79,929,628	78,972,169
法定儲備	483,887	483,887
累計其他綜合虧損	(1,550,221)	(2,639,723)
累計虧絀	<u>(12,329,140)</u>	<u>(9,842,846)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>66,534,645</u>	<u>66,973,976</u>
非控股權益	<u>120,841</u>	<u>81,517</u>
股東權益總額	<u>66,655,486</u>	<u>67,055,493</u>
負債及股東權益總額	<u><u>104,366,182</u></u>	<u><u>100,318,865</u></u>

未經審計簡明合併現金流量表

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

未經審計簡明合併現金流量表(續)

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣	人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買短期投資	(24,977,548)	(23,537,416)
短期投資到期	27,161,071	21,736,427
就企業合併支付現金，扣除所得現金	(3,111,472)	(12,533)
出售一家附屬公司、物業、設備及長期資產所得款項	9,582	4,155
購買物業、設備及無形資產	(313,364)	(810,241)
發放貸款	(4,720,182)	(24,979,638)
收取貸款本金	4,913,167	24,520,150
購買可供出售債務投資	(1,242,573)	–
購買長期投資	(9,255,560)	(7,877,030)
出售其他長期投資所得款項	235,850	557,687
貸款予關聯方	(50,124)	(11,000)
關聯方償還貸款	12,834	12,603
	<u>(11,338,319)</u>	<u>(10,396,836)</u>
投資活動所用現金淨額	(11,338,319)	(10,396,836)
融資活動所得現金流量：		
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	2	6
短期借款所得款項	140,000	–
償還短期借款	(43,330)	–
融資債務所得款項	133,400	313,343
償還融資債務	(194,200)	(1,255,653)
	<u>35,872</u>	<u>(943,174)</u>
融資活動所得(所用)現金淨額	35,872	(943,174)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	142,610	(305,354)
	<u>142,610</u>	<u>(305,354)</u>
現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額	(7,351,806)	(8,170,992)
	<u>(7,351,806)</u>	<u>(8,170,992)</u>

未經審計簡明合併現金流量表(續)

(除股份、每股數據外，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	20,446,104	40,969,979
期初受限資金	<u>6,286,105</u>	<u>8,567,496</u>
總計	<u>26,732,209</u>	<u>49,537,475</u>
期末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
期末現金及現金等價物	12,379,043	30,544,499
期末受限資金	<u>7,001,360</u>	<u>10,821,984</u>
總計	<u>19,380,403</u>	<u>41,366,483</u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(752,695)	(1,678,217)
利息支付現金	(5,760)	(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	(92,295)	(5,299)

未經審計簡明合併中期財務資料附註

(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計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。本公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3.「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。

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	變更的影響
資產			
預付款項、應收款項及其他資產	3,582,480	3,741,472	158,992
資產總額	104,207,190	104,366,182	158,992
負債及股東權益（虧絀）			
累計虧絀	(12,339,444)	(12,329,140)	10,304
負債及股東權益（虧絀）總額	104,355,878	104,366,182	10,304

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	變更的影響
銷售和市場費用	(1,992,817)	(1,982,513)	10,304
運營費用總額	(7,374,459)	(7,364,155)	10,304
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)	—

3. 分部資料

(a) 分部闡述

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

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。

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。

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

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

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至 2022年 6月30日 人民幣	截至 2021年 12月31日 人民幣
新房業務	7,186,656	11,026,647
存量房業務	468,119	365,961
家裝家居	57,877	127
新興業務及其他	120,582	83,488
應收賬款	7,833,234	11,476,223
信用損失準備	(2,292,352)	(2,151,271)
應收賬款淨額	5,540,882	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 2022年 6月30日 人民幣	截至 2021年 12月31日 人民幣
合同資產－總額	179,092	—
信用損失準備	(24,842)	—
合同資產淨值	154,250	—

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
期初結餘	(2,151,271)	(1,122,218)
增加	(170,832)	(249,893)
核銷	<u>29,751</u>	<u>103,317</u>
期末結餘	<u><u>(2,292,352)</u></u>	<u><u>(1,268,794)</u></u>

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

	截至	截至
	2022年 6月30日 人民幣	2021年 12月31日 人民幣
— 最多3個月	2,823,096	5,945,790
— 3個月至1年	3,006,415	4,124,218
— 1年以上	<u>2,003,723</u>	<u>1,406,215</u>
應收賬款	7,833,234	11,476,223
減：信用損失準備	<u>(2,292,352)</u>	<u>(2,151,271)</u>
應收賬款淨額	<u><u>5,540,882</u></u>	<u><u>9,324,952</u></u>

5. 稅項

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

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

截至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
所得稅費用前利潤（虧損）		
中國業務利潤／（虧損）	(750,847)	3,778,851
非中國業務虧損	(1,115,240)	(411,969)
所得稅費用前利潤（虧損）總額	<u>(1,866,087)</u>	<u>3,366,882</u>

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）	(1,866,087)	3,366,882
所得稅費用	619,255	1,192,509
實際稅率	(33.2%)	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。

6. 應付賬款

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

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

7. 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)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨收益（虧損）	<u>(2,486,294)</u>	<u>2,170,473</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益（虧損）	<u><u>(2,486,294)</u></u>	<u><u>2,170,473</u></u>
	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)	
分母：		
每股基本淨收益（虧損）的分母		
— 流通在外加權平均普通股	3,569,657,105	3,521,948,998
稀釋性購股權調整	—	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	3,569,657,105	3,590,416,704
普通股股東應佔每股淨收益（虧損）：		
— 基本	(0.70)	0.62
— 稀釋	(0.70)	0.60

8. 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。

9. 企業合併

(a) 聖都家裝收購事項

聖都家裝於2002年創立，總部位於杭州，為提供綜合性服務的中國家裝企業。

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。

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」。

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
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)
應付薪資及福利	(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)
總計	<u><u>3,863,340</u></u>
購買價總額包括：	
現金對價	3,920,000
遠期損失	(56,660)
總計	<u><u>3,863,340</u></u>

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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣	2021年 人民幣
淨收入	27,501,756	46,518,666
淨利潤(虧損)	(2,657,877)	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。

10. 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							根據國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣
	根據美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	國際財務報告準則調整					根據國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣	
		優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
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)

截至2021年6月30日止六個月

	根據美國公認	國際財務報告準則調整						根據國際財務
	會計準則							報告準則
	申報的金額							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	人民幣
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
	根據美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	優先股 (附註(i))	信用損失 準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付 薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v))		
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣		
短期貸款(扣除信用損失準備)	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
資產總額	104,366,182	-	(5,722)	(159,065)	-	-	6,893	104,208,288
預提費用及其他流動負債	3,561,129	-	(28,225)	-	-	-	-	3,532,904
負債總額	37,710,696	-	(28,225)	-	-	-	-	37,682,471
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)
累計虧蝕	(12,329,140)	(30,053,045)	22,503	(159,065)	(791,011)	(45,338)	6,893	(43,348,203)
股東權益總額	66,655,486	-	22,503	(159,065)	-	-	6,893	66,525,817

截至2021年12月31日

	根據美國公認會計準則申報的金額		國際財務報告準則調整					根據國際財務報告準則申報的金額	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失 準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付 薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開發售相關的發行成本 (附註(v)) 人民幣		按公允價值計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	人民幣
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	
資產總額	100,318,865	-	(7,869)	(153,767)	-	(24,810)	-	100,132,419	
預提費用及其他流動負債	3,451,197	-	(31,696)	-	-	-	-	3,419,501	
負債總額	33,263,372	-	(31,696)	-	-	-	-	33,231,676	
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)	
累計虧蝕	(9,842,846)	(30,053,045)	23,827	(153,767)	(494,425)	(70,148)	-	(40,590,404)	
股東權益總額	67,055,493	-	23,827	(153,767)	-	(24,810)	-	66,900,743	

附註：

(i) 優先股

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

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

(ii) 信用損失準備

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

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

(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。

(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) 分佔－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。