

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



KE Holdings Inc.
貝殼控股有限公司

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

截至2026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2026年6月30日止六個月（「報告期間」）未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告會計準則的美國公認會計準則（「公認會計準則」）編製。

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

截至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%。

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

- 截至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**量為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**量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。

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

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的同比基本持平。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。

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。

- **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。

流動資金及資本資源

於報告期內及直至本公告日期，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至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。

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

⁷ 經調整經營利潤率指經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。

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

下表載列於所示期間我們的現金流：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
	(以千計)	(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

債務

下表載列截至所示日期我們的財務債務明細：

	截至	截至
	2026年	2025年
	6月30日	12月31日
	人民幣	人民幣
	(以千計)	(以千計)
	(未經審計)	(未經審計)
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

除在本公告中已披露信息外，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，若我們為了支付本公司A類普通股（「A類普通股」）或美國存託股份的股息或其他業務目的而決定將人民幣兌換成美元，則美元兌人民幣的升值會對我們可得的美元金額產生不利影響。

利率風險

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

資本開支

截至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：

	總計	2026年 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	<u><u>107,409</u></u>

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

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

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

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月、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，股東已批准授予董事會（「董事會」）一般無條件授權以購買本公司股份（「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，本公司將於隨後兩屆股東週年大會上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。截至2026年6月30日，自該股份回購計劃推出以來，本公司已根據該計劃於紐約證券交易所（「紐交所」）合共購買約185.4百萬股美國存託股份（相當於約556.3百萬股A類普通股），對價約為2,967.7百萬美元，以及於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）合共購買約4.9百萬股A類普通股，對價約為201.5百萬港元。

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

截至本公告日期，於報告期內在港交所回購的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。

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（「不同投票權」，定義見上市規則）受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第8A.21條按一換一比率將彼等的B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共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。

遵守企業管治守則

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

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在香港聯交所上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。

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

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

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的第二次經修訂及重述的政策聲明》（「**公司守則**」，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」））作為其證券交易守則，以規管董事及本公司相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

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

報告期後的重要事項

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

審閱未經審計中期簡明合併財務資料

本集團截至2026年6月30日止六個月的中期未經審計簡明合併財務資料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日止六個月的中期未經審計簡明合併財務資料亦已經由董事會審計委員會審閱。

中期股息

董事會未建議分派截至2026年6月30日止六個月的中期股息（截至2025年6月30日止六個月：零）。

公佈中期業績及中期報告

本公告於香港聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://investors.ke.com> 上公佈。2026年中期報告（載有所有上市規則規定的資料）將適時載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

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

使用非通用會計準則財務指標

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

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。

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

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

安全港聲明

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

承董事會命
貝殼控股有限公司
董事會主席兼首席執行官
彭永東

香港，2026年8月21日

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

未經審計簡明合併綜合收益表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
附註	2026年 人民幣	2025年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	13,154,976	13,589,752
新房業務	14,033,673	16,694,318
家裝家居	5,529,599	7,510,797
房屋租賃服務	9,845,823	10,762,400
新興業務及其他	867,376	781,716
淨收入總額	43,431,447	49,338,983
營業成本：		
外部分佣	(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	(3,419,236)	(5,084,666)
房屋租賃服務成本	(8,366,039)	(9,946,258)
門店成本	(1,135,933)	(1,478,750)
其他	(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
運營費用：		
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)

未經審計簡明合併綜合收益表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至6月30日止六個月	
	附註	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
經營利潤	<u>4,298,931</u>	<u>1,650,021</u>
利息收入淨額	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	(855)	(1,214)
匯兌收益（虧損）	13,655	(44,947)
其他收入淨額	<u>635,558</u>	<u>767,999</u>
所得稅費用前利潤	5,404,719	3,100,909
所得稅費用	5 <u>(1,525,764)</u>	<u>(938,942)</u>
淨利潤	3,878,955	2,161,967
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	<u>(584)</u>	<u>(5,129)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>3,878,371</u>	<u>2,156,838</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>3,878,371</u></u>	<u><u>2,156,838</u></u>

未經審計簡明合併綜合收益表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	附註	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣	2025年 人民幣
淨利潤		3,878,955	2,161,967
其他綜合虧損			
外幣折算調整		(582,671)	(77,107)
可供出售投資的未變現收益，扣除重新分類		<u>21,005</u>	<u>6,092</u>
其他綜合虧損總額		<u>(561,666)</u>	<u>(71,015)</u>
綜合收益總額		<u>3,317,289</u>	<u>2,090,952</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合收益		<u>(584)</u>	<u>(5,129)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		<u>3,316,705</u>	<u>2,085,823</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益		<u><u>3,316,705</u></u>	<u><u>2,085,823</u></u>
用於計算基本和稀釋後每股淨收益的 加權平均普通股數量			
— 基本	7	3,255,466,680	3,359,945,551
— 稀釋	7	3,378,674,991	3,514,649,718
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	7	1.19	0.64
— 稀釋	7	1.15	0.61
股份支付薪酬費用計入：			
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

未經審計簡明合併資產負債表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2026年 6月30日 人民幣	截至 2025年 12月31日 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		7,387,006	7,773,182
受限資金		9,039,096	8,170,605
短期投資		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		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	4	4,928,874	3,936,976
應收關聯方款項及預付關聯方款項		417,792	409,867
短期應收關聯方貸款		40,853	315,755
存貨		2,841,717	2,854,034
預付款項、應收款項及其他資產		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		1,866,925	2,069,624
使用權資產		13,267,588	19,144,129
長期投資淨額		19,586,382	20,148,524
無形資產淨額		659,979	722,676
商譽		4,660,360	4,660,360
長期應收關聯方貸款		15,019	39,573
其他非流動資產		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

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2026年 6月30日 人民幣	截至 2025年 12月31日 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	6,099,579	6,052,129
應付關聯方款項		351,075	348,467
短期應付關聯方貸款		1,081,598	497,939
應付僱員薪酬及福利		4,823,321	6,504,197
應付客戶備付金		5,685,233	4,157,248
應付所得稅		1,039,826	702,607
短期借款		85,807	207,717
長期借款流動部分		191,689	—
租賃負債流動部分		7,898,221	10,658,576
合同負債及遞延收入		6,914,203	5,690,293
預提費用及其他流動負債		7,112,041	7,588,077
流動負債總額		41,282,593	42,407,250
非流動負債			
遞延稅項負債		385,384	317,209
租賃負債非流動部分		4,764,633	6,969,571
長期借款		—	182,917
長期應付關聯方貸款		366,249	259,249
其他非流動負債		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

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	附註	截至 2026年 6月30日 人民幣	截至 2025年 12月31日 人民幣
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；25,000,000,000股普通股已授權，截至2026年6月30日及2025年12月31日均包括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，3,326,488,417股A類普通股已發行，其中3,191,987,682股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2025年12月31日，3,366,778,024股A類普通股已發行，其中3,233,808,859股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2026年6月30日及2025年12月31日，分別有135,950,651股及139,447,770股B類普通股已發行及流通在外)			
		443	450
庫存股份		(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。

未經審計簡明合併現金流量表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	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
存貨減值費用	75,767	—
遞延稅項損失	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)

未經審計簡明合併現金流量表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	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
購買物業、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)

未經審計簡明合併現金流量表（續）
 （除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	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	<u>15,943,787</u>	<u>20,301,414</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	7,387,006	11,115,936
期末受限資金	9,039,096	8,116,638
總計	<u>16,426,102</u>	<u>19,232,574</u>
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

未經審計簡明合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

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

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

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

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。

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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

- (1) 存量房業務：存量房交易分部於存量房市場提供服務，包括i) 通過作為主經紀人或作為與主經紀人合作的參與經紀人為存量房屋銷售或租賃提供經紀服務；ii) 向在存量房市場提供經紀服務的貝殼平台上的經紀公司提供平台及特許經營服務；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。
- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 房屋租賃服務：房屋租賃業務提供關於分散式及集中式的租賃住房管理運營服務，和包括流量商業化業務、線上租賃管家服務等在內的租賃相關服務。
- (5) 新興業務及其他：新興業務及其他包括金融服務業務及其他新拓展業務。

本集團披露分部貢獻利潤作為其分部表現的計量，並與經營利潤對賬。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。就根據ASC842核算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。就根據ASC606核算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租賃物業部署的配置成本。

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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣	人民幣
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	<u>5,769,056</u>	<u>5,302,157</u>
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	<u>3,884,121</u>	<u>3,992,661</u>
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	<u>2,110,363</u>	<u>2,426,131</u>
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	<u>1,479,784</u>	<u>816,142</u>
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	<u>625,938</u>	<u>597,901</u>

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
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	<u>4,298,931</u>	<u>1,650,021</u>

由於主要經營決策者並無使用資產資料評估分部表現，本集團並無將資產分配至其分部。由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國（按地理位置向客戶提供服務及產品），因此不呈列地理資料。截至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。

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至6月30日 2026年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣
	(以千計)	
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	<u>3,785,306</u>	<u>3,091,447</u>

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

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

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 2026年 人民幣 (以千計)	2025年 人民幣
期初結餘	(1,498,651)	(1,517,099)
計提	(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 2026年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2025年 人民幣
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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

5. 稅項

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。

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 (以千計)	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	<u>1,525,764</u>	<u>938,942</u>

本集團截至2026年及2025年6月30日止六個月的實際稅率分別為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，其對本集團截至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，本集團的一家中國內地附屬公司向其直接香港離岸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。根據適用稅項法規，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未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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

6. 應付賬款

	截至6月30日 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
在建房地產物業應付款項	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	<u>6,099,579</u>	<u>6,052,129</u>

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	<u>6,099,579</u>	<u>6,052,129</u>

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

7. 每股淨收益

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

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	<u>3,878,371</u>	<u>2,156,838</u>
分母：		
每股基本淨收益的分母－流通在外加權平均普通股	3,255,466,680	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

8. 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。

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

9. 美國公認會計準則與國際財務報告會計準則對賬

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							
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整						根據 國際財務 報告準 則申報的金額
		優先股 (附註(i))	信用損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v))	按公允價值計 量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
收入								
房屋租賃服務	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股東的淨利潤	3,878,371	-	568	(301,651)	46,421	-	158	3,623,867

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至2025年6月30日止六個月							
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整					根據 國際財務 報告準則 申報的金額	
		優先股 (附註(i))	信用損失 準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付 薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
收入								
房屋租賃服務	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

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2026年6月30日							
	根據 美國公認 會計準則 申報的金額	國際財務報告準則調整						根據 國際財務 報告準則 申報的金額
						與首次公開 發售相關 的發行成本	按公允價值 計量的投資	
	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))	發售相關 的發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))		
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
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／(累計虧蝕)	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

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至2025年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
		優先股 (附註(i))	信用損失 準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份支付 薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關 的發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
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

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

附註：

(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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(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。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

2) 分估－附有逐步歸屬機制的獎勵

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

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

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

(v) 與首次公開發售相關的發行成本

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

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

(vi) 按公允價值計量的投資

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

根據國際財務報告準則，該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。該等長期投資的公允價值變動於損益中確認。

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

	截至6月30日止六個月	
<i>附註</i>	2026年 人民幣	2025年 人民幣
經營利潤	4,298,931	1,650,021
股份支付薪酬費用	905,099	1,016,397
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	53,368	59,766
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	28,191
經調整經營利潤	5,257,398	2,754,375
淨利潤	3,878,955	2,161,967
股份支付薪酬費用	905,099	1,016,397
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	53,368	59,766
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	(28,716)	(40,771)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	28,191
投資減值	855	1,214
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,204)	(12,988)
經調整淨利潤	4,796,357	3,213,776
淨利潤	3,878,955	2,161,967
所得稅費用	1,525,764	938,942
股份支付薪酬費用	905,099	1,016,397
無形資產攤銷	62,676	70,566
物業、廠房及設備折舊	326,854	360,819
利息收入淨額	(261,462)	(492,508)
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	(28,716)	(40,771)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	28,191
投資減值	855	1,214
經調整EBITDA	6,410,025	4,044,817

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	
	2026年 人民幣	2025年 人民幣
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
股份支付薪酬費用	905,099	1,016,397
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	53,368	59,766
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	(28,716)	(40,771)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	—	28,191
投資減值	855	1,214
非通用會計準則調整的稅務影響	(13,204)	(12,988)
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)
	<u> — </u>	<u> (14) </u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的經調整淨利潤	<u><u>4,795,773</u></u>	<u><u>3,208,633</u></u>