

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)

**內幕消息**

**貝殼控股有限公司公佈2023年第一季度未經審計財務業績**

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條及《證券及期貨條例》(第571章)第XIVA部而刊發。

中國北京，2023年5月18日 — 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2023年3月31日止第一季度未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告準則的美國公認會計準則(「公認會計準則」)編製。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

**2023年第一季度業務及財務摘要**

- 總交易額<sup>1</sup>為人民幣9,715億元(1,415億美元)，同比增加65.8%。存量房交易的總交易額為人民幣6,643億元(967億美元)，同比增加77.6%。新房交易的總交易額為人民幣2,779億元(405億美元)，同比增加44.2%。家裝家居的總交易額為人民幣27億元(4億美元)，而2022年同期為人民幣2億元。新興業務及其他的總交易額為人民幣267億元(39億美元)，同比增加40.6%。
- 淨收入為人民幣203億元(30億美元)，同比增加61.6%。

<sup>1</sup> 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。

- 淨利潤為人民幣2,750百萬元（400百萬美元）。經調整淨利潤<sup>2</sup>為人民幣3,561百萬元（519百萬美元）。
- 截至2023年3月31日門店數量為41,275家，較上年同期減少9.8%。截至2023年3月31日活躍門店數量<sup>3</sup>為39,622家，較上年同期減少7.8%。
- 截至2023年3月31日經紀人數量為435,780名，較上年同期增加2.0%。截至2023年3月31日活躍經紀人數量<sup>4</sup>為411,526名，較上年同期增加7.8%。
- 2023年第一季度的移動月活躍用戶數量<sup>5</sup>平均為4,540萬名，而2022年同期為3,970萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「我們很高興看見中國房地產市場隨著宏觀經濟情況改善而出現明顯反彈。在2023年第一季度市場復甦期間，我們的存量房及新房業務的總交易額增幅大幅跑贏市場。ACN的獨特優勢、在不論順境還是逆境中對服務者的一貫支持、以及我們向高質量增長轉型的努力，共同支持了我們出色的表現。」

<sup>2</sup> 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)投資減值，及(v)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。

<sup>3</sup> 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍門店數量和活躍經紀人數量的運營指標，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。截至2022年3月31日，活躍門店數量為42,994家。

<sup>4</sup> 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。截至2022年3月31日，活躍經紀人數量為381,799名。

<sup>5</sup> 「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。

「展望未來，我們將以「有尊嚴的服務者，更美好的居住」為使命驅動，並以不斷滿足居住服務領域消費者未被滿足的需求為動力，不懈地尋求成長。中國目前仍有眾多消費者渴求高質量房屋和居住相關的高質量產品和服務。該等需求將是我們未來十年要翻越的山峰。我們將持續提高我們的能力以實現發展。我們將加強ACN建設，以提升協作和服務質量，擴大居住服務覆蓋面。我們將培養更優質的品牌，同時通過更好的平台運營和技術進步來提高門店和服務者的效率。更重要的是，我們將永遠堅持做正確的事，履行對客戶的承諾，這曾給我們帶來正反饋，並將持續激勵我們不懈前進。」彭先生總結道。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「今年第一季度，在政府利好政策的推動下，疊加被疫情壓制的住房需求的集中釋放，中國房地產市場明顯回暖。得益於我們在市場深度下行週期更好的對優質門店及經紀人的保留及精細化運營的有效推進，我們積極搶收市場復甦風口及年初的季節性紅利。因此，我們在總交易額增速方面明顯跑贏市場，淨收入達人民幣203億元，同比增加61.6%。此外，我們更精簡的成本及費用結構也使得單季度盈利能力得到明顯提升，毛利率及經營利潤率實現於紐約證券交易所上市以來新高。我們的第一季度淨利潤達人民幣2,750百萬元，對比2022年同期淨虧損人民幣620百萬元。第一季度非通用會計準則淨利潤躍升至人民幣3,561百萬元，而2022年同期為人民幣28百萬元，且較具有相似收入規模的2021年第一季度增加137%。展望未來，在優化到位的成本及費用結構基礎上，我們將從效益中獲利並持續促進高質量增長。長遠來看，我們將更加積極地佈局能夠給我們帶來長期增長及更大願景的事情。在居住服務這個巨大市場中，我們將夯實基礎，以品質為核心，為改善服務者執業環境及提升消費者居住服務體驗而不懈努力。」

## 2023年第一季度財務業績

### 淨收入

2023年第一季度淨收入由2022年同期的人民幣125億元增加61.6%至人民幣203億元(30億美元)。淨收入增加主要由於總交易額增加。2023年第一季度總交易額由2022年同期的人民幣5,860億元增長65.8%至人民幣9,715億元(1,415億美元)，乃主要由於在宏觀經濟恢復及連續出台扶持政策的背景下，疫情緩解後積壓的住房需求得到釋放及住房市場預期得到改善，以及本公司家裝家居業務的擴張。

- 存量房業務的淨收入由2022年同期的人民幣62億元增加49.3%至2023年第一季度的人民幣92億元(13億美元)，主要由於存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣3,741億元增加77.6%至2023年第一季度的人民幣6,643億元(967億美元)。

其中，(i)佣金收入由2022年同期的人民幣55億元增加41.6%至2023年第一季度的人民幣77億元(11億美元)，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣2,017億元增加43.2%至2023年第一季度的人民幣2,888億元(420億美元)；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2022年同期的人民幣7億元增加111.0%至2023年第一季度的人民幣14億元(2億美元)，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2022年同期的人民幣1,724億元增加117.9%至2023年第一季度的人民幣3,755億元(547億美元)。

- 新房業務的淨收入由2022年同期的人民幣59億元上升42.2%至2023年第一季度的人民幣84億元(12億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣1,927億元上升44.2%至2023年第一季度的人民幣2,779億元(405億美元)。其中，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交易的總交易額由2022年同期的人民幣1,588億元上升43.0%至2023年第一季度的人民幣2,270億元(331億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣339億元上升49.9%至2023年第一季度的人民幣509億元(74億美元)。
- 家裝家居的淨收入於2023年第一季度為人民幣14億元(2億美元)，而2022年同期為人民幣88百萬元，主要由於本公司完成收購(「收購聖都家裝」)提供綜合性服務的中國家裝企業聖都家居裝飾有限公司(「聖都家裝」)且其財務業績於2022年第二季度開始合並入賬，以及家裝家居業務總交易額的有機增長。
- 新興業務及其他的淨收入由2022年同期的人民幣4億元上升222.1%至2023年第一季度的人民幣13億元(2億美元)，主要由於租賃住房管理服務及金融服務的淨收入增加。

## 營業成本

營業成本總額由2022年同期的人民幣103億元上升34.9%至2023年第一季度的人民幣139億元（20億美元）。

- **外部分佣**。2023年第一季度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65億元（9億美元），而2022年同期為人民幣41億元，主要由於2023年第一季度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2022年同期有所增加。
- **內部佣金及薪酬**。2023年第一季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣54億元（8億美元），而2022年同期為人民幣47億元，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房交易及新房交易的總交易額增加，致使浮動佣金增加，部分增幅被鏈家經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊及其他一線運營人員的固定薪酬成本減少所抵銷。
- **家裝家居成本**。2023年第一季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣10億元（1億美元），而2022年同期為人民幣67百萬元，主要由於收購聖都家裝及家裝家居的淨收入有機增加。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2022年同期的人民幣9億元下降22.4%至2023年第一季度的人民幣7億元（1億美元），主要由於2023年第一季度鏈家門店數量較2022年同期有所減少。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2022年同期的人民幣516百萬元下降至2023年第一季度的人民幣424百萬元（62百萬美元），主要由於人力資源相關成本減少。

## 毛利

毛利由2022年同期的人民幣22億元上升186.1%至2023年第一季度的人民幣63億元（9億美元）。2023年第一季度毛利率為31.3%，而2022年同期為17.7%。毛利率上升主要由於：a) 存量房業務淨收入的提升和鏈家經紀人的固定薪酬成本減少導致存量房業務的貢獻利潤率同比提高；b) 利潤率較高的項目數量增多以及固定薪酬成本佔新房業務淨收入的比例相對降低，致使新房業務的貢獻利潤率同比提高；c) 利潤率較高的產品及服務佔比提升導致家裝家居業務的貢獻利潤率同比提高；及d) 相較2022年同期，2023年第一季度門店成本及其他成本佔淨收入的比例相對較低。

## 經營利潤(虧損)

運營費用總額由2022年同期的人民幣31億元上升7.5%至2023年第一季度的人民幣34億元(5億美元)，主要由於隨著家裝家居業務的擴張，銷售和市場費用增加，部分增幅被研發費用減少所抵銷。

- **一般及行政費用**由2022年同期的人民幣1,528百萬元上升6.1%至2023年第一季度的人民幣1,621百萬元(236百萬美元)，主要由於相較於2022年同期，2023年第一季度股份支付薪酬費用增加，部分增幅被員工人數下降致使人力成本及雜項開支減少所抵銷。
- **銷售和市場費用**由2022年同期的人民幣861百萬元上升50.3%至2023年第一季度的人民幣1,294百萬元(188百萬美元)，主要由於聖都家裝的財務業績自2022年第二季度起合並入賬及家裝家居業務的有機增長，致使家裝家居服務的銷售和市場費用增加。
- **研發費用**由2022年同期的人民幣749百萬元下降39.0%至2023年第一季度的人民幣457百萬元(67百萬美元)，主要由於相較2022年同期，2023年第一季度研發人員人數減少，致使人力成本及股份支付薪酬費用減少。

2023年第一季度**經營利潤**為人民幣2,978百萬元(434百萬美元)，而2022年同期為經營虧損人民幣918百萬元。2023年第一季度的**經營利潤率**為14.7%，而2022年同期為負7.3%，主要由於a) 毛利率同比升高以及b) 人員結構優化及資源合理利用，致使2023年第一季度相較2022年同期經營槓桿有所改善。

2023年第一季度**經調整經營利潤**<sup>6</sup>為人民幣3,830百萬元(558百萬美元)，而2022年同期為經調整經營虧損人民幣450百萬元。2023年第一季度**經調整經營利潤率**<sup>7</sup>為18.9%，而2022年同期為負3.6%。2023年第一季度**經調整EBITDA**<sup>8</sup>為人民幣4,625百萬元(673百萬美元)，而2022年同期為人民幣341百萬元。

<sup>6</sup> 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，及(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。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。

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 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、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，及(vii)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。

## 淨利潤(虧損)

2023年第一季度淨利潤為人民幣2,750百萬元(400百萬美元)，而2022年同期為淨虧損人民幣620百萬元。

2023年第一季度經調整淨利潤為人民幣3,561百萬元(519百萬美元)，而2022年同期為人民幣28百萬元。

## 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2023年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤為人民幣2,747百萬元(400百萬美元)，而2022年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損為人民幣618百萬元。

2023年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤<sup>9</sup>為人民幣3,558百萬元(518百萬美元)，而2022年同期為人民幣29百萬元。

## 每股美國存託股份淨收益(虧損)

2023年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份淨收益<sup>10</sup>分別為人民幣2.32元(0.34美元)及人民幣2.26元(0.33美元)，而2022年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份淨虧損均為人民幣0.52元。

2023年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益<sup>11</sup>分別為人民幣3.01元(0.44美元)及人民幣2.92元(0.43美元)，而2022年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益均為人民幣0.02元。

## 現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2023年3月31日，本公司現金、現金等價物、受限資金和短期投資合計結餘為人民幣666億元(97億美元)。

<sup>9</sup> 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)是一項非通用會計準則財務指標，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)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)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。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。

<sup>10</sup> 美國存託股份指美國存託股份。每一股美國存託股份代表本公司三股A類普通股。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淨收益(虧損)指歸屬於普通股股東的淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份淨收益(虧損)的期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

<sup>11</sup> 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)是一項非通用會計準則財務指標，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。

## 業務展望

2023年第二季度，本公司預計淨收入總額將介乎於人民幣185億元(27億美元)至人民幣190億元(28億美元)，由2022年同季度上升約34.3%至37.9%。該預測考慮到近期房地產相關政策和措施的潛在影響，這些情況仍存在不確定性，可能繼續對本公司的運營產生影響，因此，本公司正在進行的及初步的看法取決於業務狀況和市場條件。

## 股份回購計劃

如先前所披露，本公司建立了一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內購買最多10億美元的A類普通股和／或美國存託股份。自2022年9月1日股份回購計劃啟動起至2023年3月31日，本公司根據股份回購計劃於公開市場合計購買了約16.2百萬股美國存託股份，總對價約228.6百萬美元，其中若干購買於2023年4月初交割。

## 電話會議資料

本公司將於美國東部時間2023年5月18日(星期四)上午八時正(即北京／香港時間2023年5月18日(星期四)下午八時正)舉行業績電話會議，討論財務業績。

有意使用撥號參加電話會議的參與者請在會議計劃開始時間前至少20分鐘使用下文提供的鏈接完成在線登記。撥號、會議密碼及唯一的訪問個人識別碼將在登記後提供。

參與者在線登記：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10030661-ps8hfv.html>

通過撥打以下號碼，可在2023年5月25日之前收聽電話會議的重播：

美國：	+1-855-883-1031
中國大陸：	400-1209-216
中國香港：	800-930-639
國際：	+61-7-3107-6325
重播個人識別碼：	10030661

電話會議的網上直播及錄音亦將刊載於本公司的投資者關係網站<https://investors.ke.com>。



## 匯率

僅為方便讀者，本公告所載若干人民幣金額按特定匯率換算為美元（「美元」）。除非另有所述，人民幣兌美元的所有換算均按人民幣6.8676元兌1.00美元的匯率換算，該匯率為美國聯邦儲備局H.10統計數據所載於2023年3月31日生效的中午買入匯率。本公司概不表示所述人民幣或美元金額可按任何特定匯率或任何匯率兌換為美元或人民幣（視情況而定）。為進行分析列報，所有百分比均使用本公告所載財務報表列報的數字計算。

## 非通用會計準則財務指標

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

該等非通用會計準則財務指標的列報不應孤立考慮或詮釋為取代毛利、淨利潤（虧損）或任何其他表現指標，或作為其經營表現指標。本公司鼓勵投資者審閱該等非通用會計準則財務指標並將其調節至最具直接可比的公認會計準則指標。列報的非通用會計準則財務指標可能無法與其他公司列報的類似名稱指標可比。其他公司可能以不同方式計算類似名稱指標，從而限制其作為本公司數據可比指標的有用性。貝殼鼓勵投資者和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，及(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。**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)投資減值，及(v)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)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)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、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，及(vii)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。

有關各項非通用會計準則指標與其各自可比的公認會計準則指標的全面對賬，請參閱本公告所載「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」。

## 關於貝殼控股有限公司

貝殼控股有限公司是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。本公司率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居等其他房產交易和居住服務。本公司擁有並經營著鏈家，中國領先的房產經紀品牌，同時也是其貝殼平台的重要組成部分。自2001年鏈家成立以來，我們已積累超過21年的運營經驗。本公司認為，鏈家的成功和沉澱為我們的基礎建設和標準打造鋪平道路，並推動貝殼快速持續發展。

## 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，本公告內的業務展望及管理層引言，以及貝殼的戰略和運營計劃，均載有前瞻性陳述。貝殼亦可能在其向美國證券交易委員會（「美國證交會」）和香港聯合交易所有限公司（「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、成本或支出的預期變化；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和法規；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，除非適用法律要求，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。

投資者和媒體垂詢，請聯繫：

中國：  
貝殼控股有限公司  
投資者關係  
Siting Li  
郵箱：ir@ke.com

皮埃森特諮詢有限公司  
宋陽  
電話：+86-10-6508-0677  
郵箱：ke@tpg-ir.com

美國：  
The Piacente Group, Inc.  
Brandi Piacente  
電話：+1-212-481-2050  
郵箱：ke@tpg-ir.com

資料來源：貝殼控股有限公司

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，2023年5月18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。

**貝殼控股有限公司**  
**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)

	截至 12月31日 2022年 人民幣	截至 3月31日 2023年 人民幣	美元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	19,413,202	30,594,718	4,454,936
受限資金	6,181,057	7,859,637	1,144,452
短期投資	35,485,908	28,140,032	4,097,506
短期貸款，扣除截至2022年12月31日及2023年3月31日 信用損失準備分別人民幣139,427及人民幣141,625	667,224	907,698	132,171
應收賬款及合同資產，扣除截至2022年12月31日及 2023年3月31日信用損失準備分別人民幣2,088,478及 人民幣1,888,844	4,163,022	4,545,050	661,811
應收關聯方款項及預付關聯方款項	405,956	403,584	58,766
應收關聯方貸款	50,463	60,540	8,815
預付款項、應收款項及其他資產	4,057,843	4,244,548	618,054
<b>流動資產總額</b>	<b><u>70,424,675</u></b>	<b><u>76,755,807</u></b>	<b><u>11,176,511</u></b>
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備淨額	2,036,553	1,951,125	284,106
使用權資產	11,284,070	12,293,826	1,790,120
長期投資淨額	17,925,653	19,409,414	2,826,230
無形資產淨額	1,686,976	1,523,967	221,907
商譽	4,934,235	4,939,798	719,290
長期應收關聯方貸款	22,934	5,000	728
其他非流動資產	1,032,251	1,090,652	158,811
<b>非流動資產總額</b>	<b><u>38,922,672</u></b>	<b><u>41,213,782</u></b>	<b><u>6,001,192</u></b>
<b>資產總額</b>	<b><u>109,347,347</u></b>	<b><u>117,969,589</u></b>	<b><u>17,177,703</u></b>

貝殼控股有限公司  
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 12月31日 2022年 人民幣	截至 3月31日 2023年 人民幣	美元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	5,843,321	6,255,985	910,942
應付關聯方款項	425,685	436,924	63,621
應付僱員薪酬及福利	9,365,512	8,720,871	1,269,857
應付客戶備付金	4,194,828	6,588,339	959,336
應付所得稅	542,290	1,238,976	180,409
短期借款	619,000	504,410	73,448
租賃負債流動部分	4,972,345	5,666,887	825,163
合同負債	3,260,269	4,611,232	671,447
預提費用及其他流動負債	4,118,068	4,754,823	692,356
<b>流動負債總額</b>	<b>33,341,318</b>	<b>38,778,447</b>	<b>5,646,579</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	351,186	353,424	51,463
租賃負債非流動部分	6,599,930	6,867,758	1,000,023
其他非流動負債	475	389	57
<b>非流動負債總額</b>	<b>6,951,591</b>	<b>7,221,571</b>	<b>1,051,543</b>
<b>負債總額</b>	<b>40,292,909</b>	<b>46,000,018</b>	<b>6,698,122</b>

貝殼控股有限公司  
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 12月31日 2022年 人民幣	截至 3月31日 2023年 人民幣	美元
<b>股東權益</b>			
<b>貝殼控股有限公司股東權益</b>			
普通股(面值0.00002美元；已授權25,000,000,000股 普通股，包括24,114,698,720股A類普通股及 885,301,280股B類普通股。截至2022年12月31日及 2023年3月31日已發行及流通在外A類普通股分別為 3,601,547,279股及3,594,532,591股； 截至2022年12月31日及2023年3月31日 已發行及流通在外B類普通股分別 為156,426,896股及156,122,226股)	487	488	71
庫存股份	(225,329)	(189,313)	(27,566)
資本公積	80,302,956	80,751,641	11,758,349
法定儲備	660,817	660,817	96,222
累計其他綜合虧損	(412,721)	(737,796)	(107,431)
累計虧絀	<u>(11,405,850)</u>	<u>(8,659,006)</u>	<u>(1,260,849)</u>
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>	<b><u>68,920,360</u></b>	<b><u>71,826,831</u></b>	<b><u>10,458,796</u></b>
非控股權益	<u>134,078</u>	<u>142,740</u>	<u>20,785</u>
<b>股東權益總額</b>	<b><u>69,054,438</u></b>	<b><u>71,969,571</u></b>	<b><u>10,479,581</u></b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b><u><u>109,347,347</u></u></b>	<b><u><u>117,969,589</u></u></b>	<b><u><u>17,177,703</u></u></b>

貝殼控股有限公司  
未經審計簡明合併營運報表  
(除股份、每股數據、美國存託股份及  
每股美國存託股份數據外，所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
淨收入			
存量房業務	6,151,456	9,181,199	1,336,886
新房業務	5,910,044	8,404,084	1,223,729
家裝家居	87,506	1,407,931	205,011
新興業務及其他	398,961	1,284,866	187,091
<b>淨收入總額</b>	<b>12,547,967</b>	<b>20,278,080</b>	<b>2,952,717</b>
營業成本			
外部分佣	(4,133,778)	(6,470,733)	(942,212)
內部佣金及薪酬	(4,727,250)	(5,370,434)	(781,996)
家裝家居成本	(66,699)	(976,919)	(142,250)
門店成本	(884,063)	(685,739)	(99,851)
其他	(516,433)	(424,457)	(61,805)
<b>營業成本總額<sup>(1)</sup></b>	<b>(10,328,223)</b>	<b>(13,928,282)</b>	<b>(2,028,114)</b>
<b>毛利</b>	<b>2,219,744</b>	<b>6,349,798</b>	<b>924,603</b>
運營費用			
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(860,972)	(1,293,814)	(188,394)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(1,527,801)	(1,621,249)	(236,073)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(748,945)	(456,740)	(66,506)
<b>運營費用總額</b>	<b>(3,137,718)</b>	<b>(3,371,803)</b>	<b>(490,973)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b>(917,974)</b>	<b>2,977,995</b>	<b>433,630</b>
利息收入淨額	113,358	263,491	38,367
以權益法核算的投資損益	60,390	5,670	826
投資公允價值變動淨額	(109,186)	43,165	6,285
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(27,722)	(2,099)	(306)
匯兌收益(虧損)	(1,255)	34,707	5,054
其他收入淨額	450,702	554,973	80,810
<b>所得稅費用前利潤(虧損)</b>	<b>(431,687)</b>	<b>3,877,902</b>	<b>564,666</b>
所得稅費用	(187,945)	(1,128,156)	(164,272)
<b>淨利潤(虧損)</b>	<b>(619,632)</b>	<b>2,749,746</b>	<b>400,394</b>



貝殼控股有限公司  
未經審計簡明合併營運報表(續)  
(除股份、每股數據、美國存託股份及  
每股美國存託股份數據外，所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	1,655	(2,902)	(423)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	<u>(617,977)</u>	<u>2,746,844</u>	<u>399,971</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>(617,977)</u></u>	<u><u>2,746,844</u></u>	<u><u>399,971</u></u>
淨利潤(虧損)	(619,632)	2,749,746	400,394
外幣折算調整	(126,768)	(339,700)	(49,464)
可供出售投資的未變現收益(虧損)，扣除重新分類	<u>(166,064)</u>	<u>14,625</u>	<u>2,130</u>
綜合收益(虧損)總額	<u><u>(912,464)</u></u>	<u><u>2,424,671</u></u>	<u><u>353,060</u></u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(利潤)	1,655	(2,902)	(423)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)	<u>(910,809)</u>	<u>2,421,769</u>	<u>352,637</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>(910,809)</u></u>	<u><u>2,421,769</u></u>	<u><u>352,637</u></u>

貝殼控股有限公司  
未經審計簡明合併營運報表(續)  
(除股份、每股數據、美國存託股份及  
每股美國存託股份數據外，所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
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	3,567,814,268	3,548,742,572	3,548,742,572
— 稀釋	3,567,814,268	3,651,779,206	3,651,779,206
用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份淨收益(虧損)的 加權平均美國存託股份數量			
— 基本	1,189,271,423	1,182,914,191	1,182,914,191
— 稀釋	1,189,271,423	1,217,259,735	1,217,259,735
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股淨收益(虧損)			
— 基本	(0.17)	0.77	0.11
— 稀釋	(0.17)	0.75	0.11
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股 美國存託股份淨收益(虧損)			
— 基本	(0.52)	2.32	0.34
— 稀釋	(0.52)	2.26	0.33
<b>(1) 股份支付薪酬費用計入：</b>			
營業成本	85,525	93,996	13,687
銷售和市場費用	28,514	31,065	4,523
一般及行政費用	139,889	533,343	77,661
研發費用	98,347	43,351	6,312

**貝殼控股有限公司**  
**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、每股數據、美國存託股份及**  
**每股美國存託股份數據外，所有金額以千計)**

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
經營利潤(虧損)	(917,974)	2,977,995	433,630
股份支付薪酬費用	352,274	701,755	102,183
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,093	150,133	21,861
<b>經調整經營利潤(虧損)</b>	<b>(449,607)</b>	<b>3,829,883</b>	<b>557,674</b>
淨利潤(虧損)	(619,632)	2,749,746	400,394
股份支付薪酬費用	352,274	701,755	102,183
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,093	150,133	21,861
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	151,262	(35,910)	(5,229)
投資減值	27,722	2,099	306
非通用會計準則調整的稅務影響	(91)	(6,560)	(955)
<b>經調整淨利潤</b>	<b>27,628</b>	<b>3,561,263</b>	<b>518,560</b>
淨利潤(虧損)	(619,632)	2,749,746	400,394
所得稅費用	187,945	1,128,156	164,272
股份支付薪酬費用	352,274	701,755	102,183
無形資產攤銷	120,566	152,920	22,267
物業、廠房及設備折舊	234,128	189,722	27,626
利息收入淨額	(113,358)	(263,491)	(38,367)
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	151,262	(35,910)	(5,229)
投資減值	27,722	2,099	306
<b>經調整EBITDA</b>	<b>340,907</b>	<b>4,624,997</b>	<b>673,452</b>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	(617,977)	2,746,844	399,971
股份支付薪酬費用	352,274	701,755	102,183
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,093	150,133	21,861
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	151,262	(35,910)	(5,229)
投資減值	27,722	2,099	306
非通用會計準則調整的稅務影響	(91)	(6,560)	(955)
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	(7)	(7)	(1)
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤</b>	<b>29,276</b>	<b>3,558,354</b>	<b>518,136</b>

貝殼控股有限公司  
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、每股數據、美國存託股份及  
每股美國存託股份數據外，所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份淨收益(虧損)的 加權平均美國存託股份數量			
— 基本	1,189,271,423	1,182,914,191	1,182,914,191
— 稀釋	1,189,271,423	1,217,259,735	1,217,259,735
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)的 加權平均美國存託股份數量			
— 基本	1,189,271,423	1,182,914,191	1,182,914,191
— 稀釋	1,189,271,423	1,217,259,735	1,217,259,735
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 每股美國存託股份淨收益(虧損)			
— 基本	(0.52)	2.32	0.34
— 稀釋	(0.52)	2.26	0.33
對歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 每股美國存託股份淨收益(虧損)的非通用會計準則調整			
— 基本	0.54	0.69	0.10
— 稀釋	0.54	0.66	0.10
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			
— 基本	0.02	3.01	0.44
— 稀釋	0.02	2.92	0.43

貝殼控股有限公司  
未經審計簡明合併現金流量表  
(所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月		
	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
經營活動所得現金淨額	834,751	7,627,833	1,110,700
投資活動所得／(所用)現金淨額	(4,257,292)	5,577,918	812,207
融資活動所得／(所用)現金淨額	128,971	(331,643)	(48,292)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	(28,363)	(14,012)	(2,040)
<b>現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額</b>	<b>(3,321,933)</b>	<b>12,860,096</b>	<b>1,872,575</b>
期初現金、現金等價物及受限資金	26,732,209	25,594,259	3,726,813
<b>期末現金、現金等價物及受限資金</b>	<b><u>23,410,276</u></b>	<b><u>38,454,355</u></b>	<b><u>5,599,388</u></b>

貝殼控股有限公司  
未經審計分部貢獻利潤指標  
(所有金額以千計)

截至以下日期止三個月

	2022年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 人民幣	2023年 3月31日 美元
<b>存量房業務</b>			
淨收入	6,151,456	9,181,199	1,336,886
減：分佣及薪酬	<u>(3,827,787)</u>	<u>(4,679,479)</u>	<u>(681,385)</u>
貢獻利潤	<u>2,323,669</u>	<u>4,501,720</u>	<u>655,501</u>
<b>新房業務</b>			
淨收入	5,910,044	8,404,084	1,223,729
減：分佣及薪酬	<u>(4,829,665)</u>	<u>(6,131,736)</u>	<u>(892,850)</u>
貢獻利潤	<u>1,080,379</u>	<u>2,272,348</u>	<u>330,879</u>
<b>家裝家居業務</b>			
淨收入	87,506	1,407,931	205,011
減：材料及人工成本	<u>(66,699)</u>	<u>(976,919)</u>	<u>(142,250)</u>
貢獻利潤	<u>20,807</u>	<u>431,012</u>	<u>62,761</u>
<b>新興業務及其他</b>			
淨收入	398,961	1,284,866	187,091
減：分佣及薪酬	<u>(203,576)</u>	<u>(1,029,952)</u>	<u>(149,973)</u>
貢獻利潤	<u>195,385</u>	<u>254,914</u>	<u>37,118</u>