

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年第三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11月8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9月30日止第三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年第三季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣6,552億元(898億美元)，同比減少11.1%。存量房交易的總交易額為人民幣4,390億元(602億美元)，同比減少2.2%。新房交易的總交易額為人民幣1,921億元(263億美元)，同比減少26.5%。家裝家居的總交易額為人民幣33億元(4億美元)，同比增加65.6%。新興業務及其他的總交易額為人民幣207億元(28億美元)，同比減少16.0%。
- 淨收入為人民幣178億元(24億美元)，同比增加1.2%。

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。

- 淨利潤為人民幣1,170百萬元（160百萬美元）。經調整淨利潤²為人民幣2,159百萬元（296百萬美元）。
- 截至2023年9月30日門店數量為43,013家，較上年同期增加3.9%。截至2023年9月30日活躍門店數量³為40,903家，較上年同期增加3.0%。
- 截至2023年9月30日經紀人數量為429,352名，較上年同期增加6.6%。截至2023年9月30日活躍經紀人數量⁴為399,048名，較上年同期增加7.1%。
- 2023年第三季度的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,920萬名，而2022年同期為4,240萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在2023年第三季度，中國房地產市場在包括降低首付比例在內的一系列政府出台的利好政策支持下出現月度明顯修復。我們實現了穩健的營收表現，這是對我們在業務增長和效率提升方面所做的全面努力的有力證明。」

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9月30日，活躍門店數量為39,713家。

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。截至2022年9月30日，活躍經紀人數量為372,718名。

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。

「我們圍繞『美好居住』為中心展望未來，並渴望滿足消費者的巨大需求，為此我們將企業戰略升級到『一體三翼』，這是我們成為領先的一站式居住服務平台的重要一步。通過穩健經營和效率提升，我們增強了『一體』業務的敏捷性和韌性，並期待與更廣泛的行業參與者相連接，推動行業高質量發展。我們亦致力於通過積極尋求包括家裝家居在內的新業務的快速規模擴張來加深我們的洞察力並提升我們的服務能力。我們將始終致力於提升行業標準，同時與所有行業利益相關者建立持久的協同關係。我們科技驅動的基礎設施、豐富的數據資源、龐大的客戶流量以及廣泛的門店和經紀人網絡，將讓我們有充分能力在未來為我們的客戶和整個居住行業帶來卓越的價值，」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，「於今年第三季度，中國房地產市場逐步探底回升，受益於支持性政策的出台，高線城市於9月引領環比復甦。第三季度我們的淨收入同比增長1.2%，達到人民幣178億元。隨著我們積極推進『一體三翼』增長戰略，本季度房產交易服務業務取得了穩健的收入表現，與此同時，我們的家裝家居業務收入同比增長72.1%，達到人民幣32億元。值得注意的是，由於我們運營能力的提升和審慎的成本控制，我們的毛利率上升至27.4%，對比去年同期為27.0%。第三季度淨利潤同比增長了63.4%，達到人民幣1,170百萬元，經調整淨利潤同比增長了14.4%，達到人民幣2,159百萬元，盈利能力進一步增強。我們堅實的現金儲備和穩健的財務管理使我們能夠在第三季度以股票回購和特別現金股息的形式回饋股東。展望未來，我們將保持戰略性和審慎的管理，不斷提高資本配置效率，優先投資於能夠帶來關鍵價值的業務領域，同時繼續致力於股東回報。我們相信，這將使我們實現可持續的有機增長，並為股東創造長期價值。」

2023年第三季度財務業績

淨收入

2023年第三季度的淨收入由2022年同期的人民幣176億元增長1.2%至人民幣178億元(24億美元)，相對持平。淨收入增加主要由於家裝家居及租賃住房管理運營服務的淨收入增加，部分被存量房及新房業務的淨收入減少所抵銷。2023年第三季度的總交易總額由2022年同期的人民幣7,371億元減少11.1%至人民幣6,552億元(898億美元)，這主要歸因於市場情緒疲軟，尤其是對新房交易，但是在許多高線城市出台了支持性政策後，住房相關市場出現逐月復甦跡象，尤其是在9月份。

- **存量房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣72億元減少11.9%至2023年第三季度的人民幣63億元(9億美元)，主要由於佣金收入的減少，降幅部分被平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入的增長所抵銷。存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣4,490億元減少2.2%至2023年第三季度的人民幣4,390億元(602億美元)，這主要由於鏈家品牌貢獻的總交易額減少，降幅部分被本公司平台上貝聯經紀人貢獻的總交易額同比增長所抵銷。存量房業務淨收入較存量房交易的總交易額降幅更大主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房業務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淨額基準計，而對於通過鏈家品牌進行的總交易額，收入以總佣金收入基準計。

其中，**(i)佣金收入**由2022年同期的人民幣61億元減少16.1%至2023年第三季度的人民幣51億元(7億美元)，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2,197億元減少13.0%至2023年第三季度的人民幣1,912億元(262億美元)；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10億元增加13.4%至2023年第三季度的人民幣12億元(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2,293億元增加8.1%至2023年第三季度的人民幣2,478億元(340億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣78億元下降24.3%至2023年第三季度的人民幣59億元(8億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣2,615億元下降26.5%至2023年第三季度的人民幣1,921億元(263億美元)。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2,157億元下降29.6%至2023年第三季度的人民幣1,519億元(208億美元)，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458億元下降12.1%至2023年第三季度的人民幣403億元(55億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2022年同期的18億元增加72.1%至2023年第三季度的人民幣32億元(4億美元)，主要由於訂單增加及交付能力提升帶動了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8億元上升202.7%至2023年第三季度的人民幣24億元(3億美元)，主要由於租賃住房管理運營服務的淨收入增加。

營業成本

營業成本總額由2022年同期的人民幣128億元上升至2023年第三季度的人民幣129億元(18億美元)。

- **外部分佣。**2023年第三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55億元(7億美元)，而2022年同期為人民幣57億元，主要由於2023年第三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年同期有所減少，部分降幅被租賃住房管理運營服務的外部分佣增長所抵銷。
- **內部佣金及薪酬。**2023年第三季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣40億元(6億美元)，而2022年同期為人民幣46億元，主要由於通過鏈家經紀人及具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊完成的存量房交易及新房交易的總交易額減少。
- **家裝家居成本。**本公司的家裝家居營業成本由2022年同期的人民幣13億元增加72.7%至2023年第三季度的人民幣23億元(3億美元)，主要由於家裝家居的淨收入有機增長。
- **門店成本。**本公司的門店成本由2022年同期的人民幣8億元下降11.3%至2023年第三季度的人民幣7億元(1億美元)，主要由於2023年第三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407百萬元增加至2023年第三季度的人民幣480百萬元(66百萬美元)，主要由於股份支付薪酬費用增加及租賃住房管理運營服務的維護成本增加。

毛利

毛利由2022年同期的人民幣48億元上升2.6%至2023年第三季度的人民幣49億元(7億美元)。2023年第三季度毛利率為27.4%，而2022年同期為27.0%。毛利率上升主要由於相較2022年同期，2023年第三季度門店成本佔淨收入的比例相對較低，而貢獻利潤率則相對持平。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2022年同期的人民幣35億元上升12.0%至2023年第三季度的人民幣40億元(5億美元)。

- 一般及行政費用由2022年同期的人民幣1,777百萬元上升4.8%至2023年第三季度的人民幣1,862百萬元(255百萬美元)，主要由於相較於2022年同期，信用損失轉回有所減少，部分影響被人力成本下降所抵銷。
- 銷售和市場費用由2022年同期的人民幣1,258百萬元上升29.6%至2023年第三季度的人民幣1,631百萬元(223百萬美元)，主要由於隨著家裝家居業務淨收入規模增長而產生的家裝家居服務的銷售和市場費用的增加。
- 研發費用由2022年同期的人民幣509百萬元下降7.4%至2023年第三季度的人民幣472百萬元(65百萬美元)，主要由於相較2022年同期，2023年第三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年第三季度經營利潤為人民幣911百萬元(125百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,216百萬元。2023年第三季度的經營利潤率為5.1%，而2022年同期為6.9%，主要由於相較2022年同期，2023年第三季度仍處於爬坡期的家裝家居及租賃住房管理運營服務的淨收入佔比增加，該等業務的經營利潤率相對低於存量房及新房業務。

2023年第三季度經調整經營利潤⁶為人民幣1,886百萬元(259百萬美元)，而2022年同期為人民幣2,108百萬元。2023年第三季度經調整經營利潤率⁷為10.6%，而2022年同期為12.0%。2023年第三季度經調整EBITDA⁸為人民幣2,515百萬元(345百萬美元)，而2022年同期為人民幣2,343百萬元。

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

淨利潤(虧損)

2023年第三季度淨利潤為人民幣1,170百萬元(160百萬美元)，而2022年同期為人民幣716百萬元。

2023年第三季度經調整淨利潤為人民幣2,159百萬元(296百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,888百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2023年第三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1,158百萬元(159百萬美元)，而2022年同期為人民幣723百萬元。

2023年第三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⁹為人民幣2,147百萬元(294百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,895百萬元。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2023年第三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¹⁰分別為人民幣0.99元(0.14美元)及人民幣0.97元(0.13美元)，而2022年同期則分別為人民幣0.61元及人民幣0.60元。

2023年第三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¹¹分別為人民幣1.84元(0.26美元)及人民幣1.80元(0.24美元)，而2022年同期則分別為人民幣1.59元及人民幣1.57元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2023年9月30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604億元(83億美元)。

⁹ 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) 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。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。

¹⁰ 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。

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年第四季度，本公司預計淨收入總額將介乎於人民幣180億元（24.7億美元）至人民幣185億元（25.4億美元），由2022年同季度上升約7.5%至10.5%。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，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2024年8月31日前購買最多20億美元的A類普通股和／或美國存託股份，於2023年6月15日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，惟須待於下屆股東週年大會上獲得本公司股東授予的另一項一般無條件回購授權後，方可繼續其股份回購。自2022年9月股份回購計劃啟動起至2023年9月，本公司根據股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約49.5百萬股美國存託股份（相當於約148.4百萬股A類普通股），總對價約736.5百萬美元，其中若干購買於2023年10月初交割。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2023年11月8日（星期三）上午七時正（即北京／香港時間2023年11月8日（星期三）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：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10034424-6dgyf8.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10034531-nfg7dv.html>

通過撥打以下號碼，可在2023年11月15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（英文專線）：	10034424
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10034531

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7.2960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9月29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業績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，及(iii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值。**經調整經營利潤率**界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，及(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，(v) 投資減值，(vi) 上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vii) 非通用會

計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。**經調整EBITDA**界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(vii)商譽、無形資產及其他長期資產減值，及(viii)投資減值。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)**界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

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

皮埃森特財經傳播
蔡俊玲
電話：+86-10-6508-0677
郵箱：ke@tpg-ir.com

美國：
Piacente Financial Communications
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11月8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。

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 9月30日 2023年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	19,413,202	15,838,754	2,170,882
受限資金	6,181,057	6,156,622	843,835
短期投資	35,485,908	38,408,111	5,264,270
短期貸款，扣除截至2022年12月31日及 2023年9月30日信用損失準備分別 人民幣139,427及人民幣129,818	667,224	266,557	36,535
應收賬款及合同資產，扣除截至2022年 12月31日及2023年9月30日信用損失準備 分別人民幣2,088,478及人民幣1,669,694	4,163,022	2,770,909	379,785
應收關聯方款項及預付關聯方款項	405,956	438,218	60,063
應收關聯方貸款	50,463	26,495	3,631
預付款項、應收款項及其他資產	4,057,843	5,268,332	722,085
流動資產總額	70,424,675	69,173,998	9,481,086
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	2,036,553	1,910,480	261,853
使用權資產	11,284,070	16,060,646	2,201,295
長期投資淨額	17,925,653	24,031,090	3,293,735
無形資產淨額	1,686,976	1,227,537	168,248
商譽	4,934,235	4,914,238	673,552
長期應收關聯方貸款	22,934	31,020	4,252
其他非流動資產	1,032,251	1,035,737	141,960
非流動資產總額	38,922,672	49,210,748	6,744,895
資產總額	109,347,347	118,384,746	16,225,981

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 9月30日 2023年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	5,843,321	5,495,539	753,226
應付關聯方款項	425,685	385,264	52,805
應付僱員薪酬及福利	9,365,512	8,009,013	1,097,727
應付客戶備付金	4,194,828	3,937,504	539,680
應付所得稅	542,290	782,358	107,231
短期借款	619,000	520,032	71,276
租賃負債流動部分	4,972,345	8,093,853	1,109,355
合同負債	3,260,269	4,712,694	645,928
預提費用及其他流動負債	4,118,068	6,038,166	827,601
流動負債總額	33,341,318	37,974,423	5,204,829
非流動負債			
遞延稅項負債	351,186	351,186	48,134
租賃負債非流動部分	6,599,930	8,091,884	1,109,085
其他非流動負債	475	389	53
非流動負債總額	6,951,591	8,443,459	1,157,272
負債總額	40,292,909	46,417,882	6,362,101

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 9月30日 2023年 人民幣	美元
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 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9月30日已發行及流通在外A類普通 股分別為3,601,547,279股及3,606,305,628 股；及截至2022年12月31日及2023年9月 30日已發行及流通在外B類普通股分別為 156,426,896股及152,809,866股)	487	483	66
庫存股份	(225,329)	(944,527)	(129,458)
資本公積	80,302,956	78,084,733	10,702,403
法定儲備	660,817	660,817	90,573
累計其他綜合收益(虧損)	(412,721)	249,757	34,232
累計虧絀	(11,405,850)	(6,192,231)	(848,716)
貝殼控股有限公司股東權益總額	68,920,360	71,859,032	9,849,100
非控股權益	134,078	107,832	14,780
股東權益總額	69,054,438	71,966,864	9,863,880
負債及股東權益總額	109,347,347	118,384,746	16,225,981

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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
淨收入						
存量房業務	7,156,681	6,307,085	864,458	18,842,946	21,904,172	3,002,217
新房業務	7,792,812	5,901,966	808,932	20,369,105	23,001,680	3,152,643
家裝家居	1,845,900	3,176,739	435,408	2,952,816	7,209,569	988,154
新興業務及其他	801,189	2,424,915	332,362	1,756,772	5,457,285	747,983
淨收入總額	17,596,582	17,810,705	2,441,160	43,921,639	57,572,706	7,890,997
營業成本						
外部分佣	(5,665,913)	(5,451,749)	(747,224)	(14,468,847)	(18,764,937)	(2,571,949)
內部佣金及薪酬	(4,637,956)	(4,016,402)	(550,494)	(13,621,751)	(13,676,434)	(1,874,511)
家裝家居成本	(1,303,785)	(2,252,251)	(308,697)	(2,094,831)	(5,077,310)	(695,903)
門店成本	(821,954)	(729,388)	(99,971)	(2,581,786)	(2,145,039)	(294,002)
其他	(407,377)	(479,935)	(65,781)	(1,466,635)	(1,335,018)	(182,978)
營業成本總額⁽¹⁾	(12,836,985)	(12,929,725)	(1,772,167)	(34,233,850)	(40,998,738)	(5,619,343)
毛利	4,759,597	4,880,980	668,993	9,687,789	16,573,968	2,271,654
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,258,104)	(1,630,543)	(223,485)	(3,240,617)	(4,573,815)	(626,894)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(1,776,531)	(1,862,347)	(255,256)	(5,554,339)	(5,588,830)	(766,012)
研發費用 ⁽¹⁾	(509,296)	(471,631)	(64,642)	(2,036,886)	(1,403,160)	(192,319)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	(5,201)	(713)	(76,244)	(37,976)	(5,205)
運營費用總額	(3,543,931)	(3,969,722)	(544,096)	(10,908,086)	(11,603,781)	(1,590,430)
經營利潤(虧損)	1,215,666	911,258	124,897	(1,220,297)	4,970,187	681,224
利息收入淨額	214,716	349,143	47,854	488,170	951,369	130,396
以權益法核算的投資損益	13,187	12,753	1,748	44,657	27,228	3,732
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	-	(6,182)	(847)	-	(6,182)	(847)
投資公允價值變動淨額	(38,545)	1,187	163	(378,497)	74,193	10,169
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(240,870)	(2,882)	(395)	(491,872)	(12,195)	(1,671)
匯兌收益(虧損)	(151,951)	96,336	13,204	(192,693)	80,503	11,034
其他收入淨額	143,485	309,914	42,477	1,040,133	1,037,197	142,160
所得稅費用前利潤(虧損)	1,155,688	1,671,527	229,101	(710,399)	7,122,300	976,197
所得稅費用	(439,540)	(501,237)	(68,700)	(1,058,795)	(1,902,759)	(260,795)
淨利潤(虧損)	716,148	1,170,290	160,401	(1,769,194)	5,219,541	715,402

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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	7,040	(12,248)	(1,679)	6,088	(5,922)	(812)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	<u>723,188</u>	<u>1,158,042</u>	<u>158,722</u>	<u>(1,763,106)</u>	<u>5,213,619</u>	<u>714,590</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>723,188</u></u>	<u><u>1,158,042</u></u>	<u><u>158,722</u></u>	<u><u>(1,763,106)</u></u>	<u><u>5,213,619</u></u>	<u><u>714,590</u></u>
淨利潤(虧損)	716,148	1,170,290	160,401	(1,769,194)	5,219,541	715,402
外幣折算調整	1,682,372	(180,974)	(24,805)	3,081,267	712,745	97,690
可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類	(187,637)	(49,243)	(6,749)	(497,030)	(50,267)	(6,890)
綜合收益總額	<u><u>2,210,883</u></u>	<u><u>940,073</u></u>	<u><u>128,847</u></u>	<u><u>815,043</u></u>	<u><u>5,882,019</u></u>	<u><u>806,202</u></u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(利潤)	7,040	(12,248)	(1,679)	6,088	(5,922)	(812)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>2,217,923</u>	<u>927,825</u>	<u>127,168</u>	<u>821,131</u>	<u>5,876,097</u>	<u>805,390</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的綜合收益	<u><u>2,217,923</u></u>	<u><u>927,825</u></u>	<u><u>127,168</u></u>	<u><u>821,131</u></u>	<u><u>5,876,097</u></u>	<u><u>805,390</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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	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	3,577,393,051	3,491,785,849	3,491,785,849	3,571,697,160	3,527,781,652	3,527,781,652
— 稀釋	3,624,210,190	3,569,150,049	3,569,150,049	3,571,697,160	3,612,305,297	3,612,305,297
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	1,192,464,350	1,163,928,616	1,163,928,616	1,190,565,720	1,175,927,217	1,175,927,217
— 稀釋	1,208,070,063	1,189,716,683	1,189,716,683	1,190,565,720	1,204,101,766	1,204,101,766
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	0.20	0.33	0.05	(0.49)	1.48	0.20
— 稀釋	0.20	0.32	0.04	(0.49)	1.44	0.20
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	0.61	0.99	0.14	(1.48)	4.43	0.61
— 稀釋	0.60	0.97	0.13	(1.48)	4.33	0.59
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	90,250	136,990	18,776	265,635	363,556	49,829
銷售和市場費用	29,994	51,637	7,077	89,553	129,118	17,697
一般及行政費用	562,091	576,635	79,035	1,110,123	1,765,532	241,987
研發費用	60,276	48,867	6,698	234,759	138,905	19,038

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			截至以下日期止九個月		
	2022年 9月30日 人民幣	2023年 9月30日 人民幣	2023年 9月30日 美元	2022年 9月30日 人民幣	2023年 9月30日 人民幣	2023年 9月30日 美元
經營利潤(虧損)	1,215,666	911,258	124,897	(1,220,297)	4,970,187	681,224
股份支付薪酬費用	742,611	814,129	111,586	1,700,070	2,397,111	328,551
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	149,923	155,495	21,312	412,382	458,268	62,811
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	5,201	713	76,244	37,976	5,205
經調整經營利潤	2,108,200	1,886,083	258,508	968,399	7,863,542	1,077,791
淨利潤(虧損)	716,148	1,170,290	160,401	(1,769,194)	5,219,541	715,402
股份支付薪酬費用	742,611	814,129	111,586	1,700,070	2,397,111	328,551
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	149,923	155,495	21,312	412,382	458,268	62,811
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	44,972	11,720	1,606	397,195	(26,861)	(3,682)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	5,201	713	76,244	37,976	5,205
投資減值	240,870	9,064	1,242	491,872	18,377	2,519
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,561)	(6,560)	(899)	(12,391)	(19,682)	(2,698)
經調整淨利潤	1,887,963	2,159,339	295,961	1,296,178	8,084,730	1,108,108
淨利潤(虧損)	716,148	1,170,290	160,401	(1,769,194)	5,219,541	715,402
所得稅費用	439,540	501,237	68,700	1,058,795	1,902,759	260,795
股份支付薪酬費用	742,611	814,129	111,586	1,700,070	2,397,111	328,551
無形資產攤銷	154,330	158,893	21,778	425,836	468,807	64,255
物業、廠房及設備折舊	219,214	193,791	26,561	687,262	578,606	79,305
利息收入淨額	(214,716)	(349,143)	(47,854)	(488,170)	(951,369)	(130,396)
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	44,972	11,720	1,606	397,195	(26,861)	(3,682)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	5,201	713	76,244	37,976	5,205
投資減值	240,870	9,064	1,242	491,872	18,377	2,519
經調整EBITDA	2,342,969	2,515,182	344,733	2,579,910	9,644,947	1,321,954
歸屬於貝殼控股有限公司普通股						
股東的淨利潤(虧損)	723,188	1,158,042	158,722	(1,763,106)	5,213,619	714,590
股份支付薪酬費用	742,611	814,129	111,586	1,700,070	2,397,111	328,551
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	149,923	155,495	21,312	412,382	458,268	62,811
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	44,972	11,720	1,606	397,195	(26,861)	(3,682)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	5,201	713	76,244	37,976	5,205
投資減值	240,870	9,064	1,242	491,872	18,377	2,519
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,561)	(6,560)	(899)	(12,391)	(19,682)	(2,698)
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)	(21)	(21)	(3)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 經調整淨利潤	1,894,996	2,147,084	294,281	1,302,245	8,078,787	1,107,293

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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	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	1,192,464,350	1,163,928,616	1,163,928,616	1,190,565,720	1,175,927,217	1,175,927,217
— 稀釋	1,208,070,063	1,189,716,683	1,189,716,683	1,190,565,720	1,204,101,766	1,204,101,766
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	1,192,464,350	1,163,928,616	1,163,928,616	1,190,565,720	1,175,927,217	1,175,927,217
— 稀釋	1,208,070,063	1,189,716,683	1,189,716,683	1,200,944,043	1,204,101,766	1,204,101,766
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	0.61	0.99	0.14	(1.48)	4.43	0.61
— 稀釋	0.60	0.97	0.13	(1.48)	4.33	0.59
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的非通用會計準則調整						
— 基本	0.98	0.85	0.12	2.57	2.44	0.33
— 稀釋	0.97	0.83	0.11	2.56	2.38	0.33
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	1.59	1.84	0.26	1.09	6.87	0.94
— 稀釋	1.57	1.80	0.24	1.08	6.71	0.92

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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
經營活動所得現金淨額	2,005,528	1,956,650	268,183	5,813,559	9,388,339	1,286,777
投資活動所得(所用)現金淨額	3,850,877	(15,323,257)	(2,100,228)	(7,487,442)	(7,689,643)	(1,053,952)
融資活動所用現金淨額	(277,366)	(2,614,917)	(358,406)	(241,494)	(5,484,524)	(751,716)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(155,503)	164,808	22,589	(12,893)	186,945	25,623
現金及現金等價物以及受限 資金的增加(減少)淨額	5,423,536	(15,816,716)	(2,167,862)	(1,928,270)	(3,598,883)	(493,268)
期初現金、現金等價物及受限資金	19,380,403	37,812,092	5,182,579	26,732,209	25,594,259	3,507,985
期末現金、現金等價物及受限資金	24,803,939	21,995,376	3,014,717	24,803,939	21,995,376	3,014,717

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			截至以下日期止九個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
存量房業務						
淨收入	7,156,681	6,307,085	864,458	18,842,946	21,904,172	3,002,217
減：分佣及薪酬	(3,857,541)	(3,237,237)	(443,700)	(11,189,270)	(11,407,196)	(1,563,486)
貢獻利潤	<u>3,299,140</u>	<u>3,069,848</u>	<u>420,758</u>	<u>7,653,676</u>	<u>10,496,976</u>	<u>1,438,731</u>
新房業務						
淨收入	7,792,812	5,901,966	808,932	20,369,105	23,001,680	3,152,643
減：分佣及薪酬	(5,848,758)	(4,418,771)	(605,643)	(15,773,900)	(16,880,830)	(2,313,710)
貢獻利潤	<u>1,944,054</u>	<u>1,483,195</u>	<u>203,289</u>	<u>4,595,205</u>	<u>6,120,850</u>	<u>838,933</u>
家裝家居業務						
淨收入	1,845,900	3,176,739	435,408	2,952,816	7,209,569	988,154
減：材料及人工成本	(1,303,785)	(2,252,251)	(308,697)	(2,094,831)	(5,077,310)	(695,903)
貢獻利潤	<u>542,115</u>	<u>924,488</u>	<u>126,711</u>	<u>857,985</u>	<u>2,132,259</u>	<u>292,251</u>
新興業務及其他						
淨收入	801,189	2,424,915	332,362	1,756,772	5,457,285	747,983
減：分佣及薪酬	(597,570)	(1,812,143)	(248,375)	(1,127,428)	(4,153,345)	(569,264)
貢獻利潤	<u>203,619</u>	<u>612,772</u>	<u>83,987</u>	<u>629,344</u>	<u>1,303,940</u>	<u>178,719</u>