

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)

內幕消息

貝殼控股有限公司公佈2024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。

中國北京，2024年5月23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2024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。

2024年第一季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣6,299億元(872億美元)，同比下降35.2%。存量房交易的總交易額為人民幣4,532億元(628億美元)，同比下降31.8%。新房交易的總交易額為人民幣1,518億元(210億美元)，同比下降45.4%。家裝家居的總交易額為人民幣34億元(5億美元)，同比增加26.1%。新興業務及其他的總交易額為人民幣215億元(30億美元)，同比下降19.3%。

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(不包括房屋租賃服務)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。

- 淨收入為人民幣164億元（23億美元），同比下降19.2%。
- 淨利潤為人民幣432百萬元（60百萬美元）。經調整淨利潤²為人民幣1,392百萬元（193百萬美元）。
- 截至2024年3月31日門店數量為44,216家，較上年同期增加7.1%。截至2024年3月31日活躍門店數量³為42,593家，較上年同期增加7.5%。
- 截至2024年3月31日經紀人數量為442,705名，較上年同期增加1.6%。截至2024年3月31日活躍經紀人數量⁴為399,159名，較上年同期減少3.0%。
- 2024年第一季度的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,770萬名，而2023年同期為4,540萬名。

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)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。

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2023年3月31日，活躍門店數量為39,622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2023年3月31日，活躍經紀人數量為411,526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。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「隨著存量房市場逐漸扮演更重要的角色，中國的房地產行業正加速轉型邁向新時代。我們以品質和效率為核心，在多個業務領域進行了新的嘗試。我們積極鏈接行業優質門店，也在直營品牌鏈家創新社區迷你門店網點模式，顯著增強了社區紮根和服務能力，逐步打造一站式居住服務的基礎設施。我們深度挖掘客戶需求，在房產交易和新業務上做了很多提升線上、線下服務能力的新嘗試，包括通過短視頻、直播等用戶連接方式創新，和針對租戶核心痛點的權益保障設計等等。」

「在時代變革的背景下，我們擁抱更大的新的可能性，以客戶體驗為核心積極解題。我們相信，這些努力將助力公司實現持續的成長，」彭先生總結到。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「第一季度房地產市場同比有所下降，主要因為去年年初疫情積壓式需求釋放的高基數影響。但與常態化第一季度市場表現相比，今年第一季度二手市場表現比較穩健。

對於第一季度業績，我們的淨收入達到164億；毛利率達到25.2%；淨利潤達到432百萬元；經調整淨利潤達到1,392百萬元。面對多變的市場環境，我們積極推進「一體三翼」戰略，第一季度家裝家居、房屋租賃服務、新興業務及其他的收入同比增長112.9%，佔比進一步提升至35%，相比2023年同期大幅提升21.7個百分點。家裝家居業務收入規模達到24億元，同比增長71.1%。房屋租賃服務收入達到26億，同比增長189.3%。我們的「一站式新居住服務平台」模式進一步顯現。

我們持續加大股東回報，優化資本結構，提升資本運營效率。第一季度，我們斥資約2.2億美元回購股票。我們堅持給予股東持續性的收益，與我們一起穿越周期。

我們會全力支持業務做好財務資源配置，與此同時，我們對風險底線把控以及資本配置效率的要求不會降低，助力業務實現長期的發展。」

2024年第一季度財務業績

淨收入

2024年第一季度淨收入由2023年同期的人民幣203億元下降19.2%至人民幣164億元(23億美元)。淨收入下降主要由於存量房業務及新房業務的淨收入減少，部分被家裝家居及房屋租賃服務的淨收入增加所抵銷。2024年第一季度總交易額由2023年同期的人民幣9,715億元下降35.2%至人民幣6,299億元(872億美元)，乃主要由於a) 因積壓的需求在COVID-19管控限制放寬後得以釋放且交易活躍高峰集中在2023年2月和3月導致2023年第一季度的房產交易市場基數較高，及b) 供需兩側走弱導致2024年第一季度新房交易市場低迷。

- **存量房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣92億元下降37.6%至2024年第一季度的人民幣57億元(8億美元)，主要由於存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣6,643億元下降31.8%至2024年第一季度的人民幣4,532億元(628億美元)。存量房業務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進行的存量房業務總交易額貢獻佔比提高，對此收入以平台服務、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2023年同期的人民幣77億元下降40.2%至2024年第一季度的人民幣46億元(6億美元)，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣2,888億元下降37.9%至2024年第一季度的人民幣1,792億元(248億美元)；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2023年同期的人民幣14億元下降23.5%至2024年第一季度的人民幣11億元(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2023年同期的人民幣3,755億元下降27.0%至2024年第一季度的人民幣2,740億元(379億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣84億元下降41.5%至2024年第一季度的人民幣49億元(7億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣2,779億元下降45.4%至2024年第一季度的人民幣1,518億元(210億美元)。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2023年同期的人民幣2,270億元下降46.6%至2024年第一季度的人民幣1,213億元(168億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣509億元下降40.1%至2024年第一季度的人民幣305億元(42億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2023年同期的人民幣14億元增長71.1%至2024年第一季度的人民幣24億元(3億美元)，主要由於a) 房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加，b) 新零售(如定制傢具、軟裝傢具和電器等)的貢獻增大，及c) 交付能力提升。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2023年同期的人民幣9億元增長189.3%至2024年第一季度的人民幣26億元(4億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- 2024年第一季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣7億元(1億美元)，對比2023年同期為人民幣4億元。

營業成本

2024年第一季度的**營業成本總額**較2023年同期為人民幣139億元下降12.0%至人民幣123億元(17億美元)。

- **外部分佣**。2024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34億元(5億美元)，而2023年同期為人民幣56億元，主要由於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減少。
- **內部佣金及薪酬**。2024年第一季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2023年同期的人民幣52億元下降30.9%至人民幣36億元(5億美元)，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減少。

- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2023年同期的人民幣10億元增加71.1%至2024年第一季度的人民幣17億元(2億美元)，主要由於家裝家居業務淨收入增長。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本由2023年同期的人民幣10億元增加150.8%至2024年第一季度的人民幣25億元(3億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長。
- **門店成本**。2024年第一季度本公司的門店成本為人民幣685百萬元(95百萬美元)，與2023年同期的人民幣686百萬元相對持平。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2023年同期的人民幣424百萬元減少至2024年第一季度的人民幣379百萬元(52百萬美元)，主要由於稅項及附加隨著淨收入減少而減少。

毛利

毛利由2023年同期的人民幣63億元下降35.1%至2024年第一季度的人民幣41億元(6億美元)。2024年第一季度毛利率為25.2%，而2023年同期為31.3%。毛利率下降主要由於：a) 貢獻利潤率相對低於其他收入來源的房屋租賃服務的淨收入貢獻佔比提高；b) 存量房業務淨收入的下降和鏈家經紀人的固定薪酬成本相對持平，致使存量房業務的貢獻利潤率下降；c) 支付予貝聯經紀人和其他渠道的外部分佣佔新房業務淨收入的比例提高，且新房業務淨收入下降，而固定成本相對持平，致使新房業務的貢獻利潤率下降；及d) 部分降幅由於2024年第一季度對比2023年同期家裝家居業務淨收入佔比提升而抵銷。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2023年同期的人民幣34億元增長21.9%至2024年第一季度的人民幣41億元(6億美元)。

- **一般及行政費用**由2023年同期的人民幣1,621百萬元增長24.5%至2024年第一季度的人民幣2,019百萬元(280百萬美元)，主要由於相較於2023年同期，人力成本、信用損失準備及股份支付薪酬費用增加。
- **銷售和市場費用**由2023年同期的人民幣1,294百萬元增長25.5%至2024年第一季度的人民幣1,624百萬元(225百萬美元)，主要由於隨著家裝家居淨收入增長家裝家居業務的銷售和市場費用增加。
- 2024年第一季度**研發費用**為人民幣467百萬元(65百萬美元)，與2023年同期為人民幣457百萬元基本持平。

2024年第一季度經營利潤為人民幣12百萬元(2百萬美元)，而2023年同期為經營利潤人民幣2,978百萬元。2024年第一季度的經營利潤率為0.1%，而2023年同期為14.7%，主要由於a) 存量房業務及新房業務的貢獻利潤率下降及收入結構變動導致毛利率下降，以及b) 與2023年同期相比，仍處於爬坡期的家裝家居及房屋租賃服務的淨收入於2024年第一季度佔比增加，該等業務的經營利潤率相對低於房產交易業務。

2024年第一季度經調整經營利潤⁶為人民幣960百萬元(133百萬美元)，而2023年同期為人民幣3,830百萬元。2024年第一季度經調整經營利潤率⁷為5.9%，而2023年同期為18.9%。2024年第一季度經調整EBITDA⁸為人民幣1,666百萬元(231百萬美元)，而2023年同期為人民幣4,625百萬元。

淨利潤(虧損)

2024年第一季度淨利潤為人民幣432百萬元(60百萬美元)，而2023年同期為人民幣2,750百萬元。

2024年第一季度經調整淨利潤為人民幣1,392百萬元(193百萬美元)，而2023年同期為人民幣3,561百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2024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432百萬元(60百萬美元)，而2023年同期為人民幣2,747百萬元。

2024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⁹為人民幣1,392百萬元(193百萬美元)，而2023年同期為人民幣3,558百萬元。

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，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。

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，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。

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)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。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2024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¹⁰分別為人民幣0.38元(0.05美元)及人民幣0.37元(0.05美元)，而2023年同期則分別為人民幣2.32元及人民幣2.26元。

2024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¹¹分別為人民幣1.21元(0.17美元)及人民幣1.18元(0.16美元)，而2023年同期則分別為人民幣3.01元及人民幣2.92元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2024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608億元(84億美元)。

業務線呈列變動

由於房屋租賃服務的規模和重要性持續提升，公司決定從2024年第一季度開始單獨披露房屋租賃服務的財務狀況，以幫助投資者更好地了解公司收入結構和利潤率趨勢，這也與向公司主要經營決策者報告的方式一致。過往期間的業績已予重列以與本年度更新後的呈列方式一致。

房屋租賃服務涉及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，此前主要列示在「新興業務及其他」業務線之中。為避免疑問，租賃經紀服務仍包括在「存量房業務」業務線中。有關修訂後的分部呈列，請參閱本公告所載「未經審計分部貢獻利潤指標」。該等業務線呈列方式變動並不影響未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併營運報表或未經審計簡明合併現金流量表。

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。

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。截至2024年3月31日，自該股份回購計劃啟動，本公司已根據股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約76.6百萬股美國存託股份（相當於約229.8百萬股A類普通股），總對價約1,129.8百萬美元。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2024年5月23日（星期四）上午八時正（即北京／香港時間2024年5月23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：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10038355-ju0pgc.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：

<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10038354-7dw3bc.html>

通過撥打以下號碼，可在2024年5月30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）：	10038355
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10038354

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7.2203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2024年3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，(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，(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存量房和新房交易、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22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，本公告中管理層引言，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，2024年5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 2023年 人民幣	截至3月31日 2024年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	19,634,716	17,845,299	2,471,545
受限資金	6,222,745	6,938,013	960,904
短期投資	34,257,958	36,034,979	4,990,787
短期貸款，扣除截至2023年12月31日及 2024年3月31日信用損失準備分別 人民幣122,482及人民幣121,344	1,347,759	1,096,151	151,815
應收賬款及合同資產，扣除截至2023年 12月31日及2024年3月31日信用損失準備分別 人民幣1,681,127及人民幣1,686,209	3,176,169	3,196,811	442,753
應收關聯方款項及預付關聯方款項	419,270	415,842	57,593
應收關聯方貸款	28,030	27,140	3,759
預付款項、應收款項及其他資產	4,666,976	4,989,290	691,008
流動資產總額	69,753,623	70,543,525	9,770,164
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	1,965,098	2,003,296	277,453
使用權資產	17,617,915	18,295,315	2,533,872
長期投資淨額	23,570,988	20,658,437	2,861,160
無形資產淨額	1,067,459	962,680	133,330
商譽	4,856,807	4,888,626	677,067
長期應收關聯方貸款	27,000	23,950	3,317
其他非流動資產	1,473,041	1,645,607	227,914
非流動資產總額	50,578,308	48,477,911	6,714,113
資產總額	120,331,931	119,021,436	16,484,277

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 2023年 人民幣	截至3月31日 2024年 人民幣	美元
	負債		
流動負債			
應付賬款	6,328,516	5,651,089	782,667
應付關聯方款項	430,350	368,473	51,033
應付僱員薪酬及福利	8,145,779	5,561,697	770,286
應付客戶備付金	3,900,564	5,129,030	710,362
應付所得稅	698,568	558,938	77,412
短期借款	290,450	408,420	56,566
租賃負債流動部分	9,368,607	10,328,887	1,430,534
合同負債	4,665,201	4,989,855	691,087
預提費用及其他流動負債	5,695,948	8,759,046	1,213,114
流動負債總額	39,523,983	41,755,435	5,783,061
非流動負債			
遞延稅項負債	279,341	279,341	38,688
租賃負債非流動部分	8,327,113	7,858,493	1,088,389
其他非流動負債	389	3,191	442
非流動負債總額	8,606,843	8,141,025	1,127,519
負債總額	48,130,826	49,896,460	6,910,580

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 2023年 人民幣	截至3月31日 2024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；25,000,000,000股 普通股已授權，包括24,114,698,720股A類普通 股及885,301,280股B類普通股。截至2023年 12月31日，3,571,960,220股A類普通股已發行， 其中3,443,860,844股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ； 截至2024年3月31日，3,577,284,062股A類 普通股已發行，其中3,421,605,845股A類普通股 流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2023年12月31日及2024年 3月31日，分別有151,354,549股及149,494,964股 B類普通股已發行及流通在外)	475	472	65
庫存股份	(866,198)	(819,971)	(113,565)
資本公積	77,583,054	73,937,340	10,240,203
法定儲備	811,107	811,107	112,337
累計其他綜合收益	244,302	305,968	42,376
累計虧絀	(5,672,916)	(5,241,142)	(725,890)
貝殼控股有限公司股東權益總額	72,099,824	68,993,774	9,555,526
非控股權益	101,281	131,202	18,171
股東權益總額	72,201,105	69,124,976	9,573,697
負債及股東權益總額	120,331,931	119,021,436	16,484,277

⁽¹⁾ 不包括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，以及已回購但未註銷的美國存託股份形式的A類普通股。

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
淨收入			
存量房業務	9,181,199	5,727,030	793,184
新房業務	8,404,084	4,916,515	680,929
家裝家居	1,407,931	2,408,848	333,622
房屋租賃服務	907,354	2,625,203	363,586
新興業務及其他	377,512	699,718	96,910
淨收入總額	20,278,080	16,377,314	2,268,231
營業成本			
外部分佣	(5,610,387)	(3,418,179)	(473,412)
內部佣金及薪酬	(5,241,936)	(3,620,949)	(501,496)
家裝家居成本	(976,919)	(1,671,718)	(231,530)
房屋租賃服務成本	(988,844)	(2,480,497)	(343,545)
門店成本	(685,739)	(685,047)	(94,878)
其他	(424,457)	(378,838)	(52,469)
營業成本總額⁽¹⁾	(13,928,282)	(12,255,228)	(1,697,330)
毛利	6,349,798	4,122,086	570,901
運營費用			
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,293,814)	(1,623,737)	(224,885)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(1,621,249)	(2,019,195)	(279,655)
研發費用 ⁽¹⁾	(456,740)	(467,300)	(64,720)
運營費用總額	(3,371,803)	(4,110,232)	(569,260)
經營利潤	2,977,995	11,854	1,641
利息收入淨額	263,491	309,675	42,889
以權益法核算的投資損益	5,670	(4,086)	(566)
投資公允價值變動淨額	43,165	7,765	1,075
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(2,099)	(6,147)	(851)
匯兌收益(虧損)	34,707	(17,748)	(2,458)
其他收入淨額	554,973	537,638	74,462
所得稅費用前利潤	3,877,902	838,951	116,192
所得稅費用	(1,128,156)	(406,829)	(56,345)
淨利潤	2,749,746	432,122	59,847

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	(2,902)	(348)	(48)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>2,746,844</u>	<u>431,774</u>	<u>59,799</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>2,746,844</u></u>	<u><u>431,774</u></u>	<u><u>59,799</u></u>
淨利潤	2,749,746	432,122	59,847
外幣折算調整	(339,700)	36,335	5,032
可供出售投資的未變現收益，扣除重新分類	<u>14,625</u>	<u>25,331</u>	<u>3,508</u>
綜合收益總額	<u>2,424,671</u>	<u>493,788</u>	<u>68,387</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合收益	(2,902)	(348)	(48)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>2,421,769</u>	<u>493,440</u>	<u>68,339</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益	<u><u>2,421,769</u></u>	<u><u>493,440</u></u>	<u><u>68,339</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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
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	3,548,742,572	3,439,606,429	3,439,606,429
— 稀釋	3,651,779,206	3,541,861,506	3,541,861,506
用於計算基本和稀釋後每股美國存託			
股份淨收益的加權平均美國存託股份數量			
— 基本	1,182,914,191	1,146,535,476	1,146,535,476
— 稀釋	1,217,259,735	1,180,620,502	1,180,620,502
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東			
的每股淨收益			
— 基本	0.77	0.13	0.02
— 稀釋	0.75	0.12	0.02
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			
— 基本	2.32	0.38	0.05
— 稀釋	2.26	0.37	0.05
(1) 股份支付薪酬費用計入：			
營業成本	93,996	124,433	17,234
銷售和市場費用	31,065	47,303	6,551
一般及行政費用	533,343	577,134	79,932
研發費用	43,351	44,510	6,165

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
經營利潤	2,977,995	11,854	1,641
股份支付薪酬費用	701,755	793,380	109,882
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	150,133	154,293	21,369
經調整經營利潤	3,829,883	959,527	132,892
淨利潤	2,749,746	432,122	59,847
股份支付薪酬費用	701,755	793,380	109,882
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	150,133	154,293	21,369
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	(35,910)	13,191	1,827
投資減值	2,099	6,147	851
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,560)	(6,916)	(958)
經調整淨利潤	3,561,263	1,392,217	192,818
淨利潤	2,749,746	432,122	59,847
所得稅費用	1,128,156	406,829	56,345
股份支付薪酬費用	701,755	793,380	109,882
無形資產攤銷	152,920	158,506	21,953
物業、廠房及設備折舊	189,722	165,169	22,876
利息收入淨額	(263,491)	(309,675)	(42,889)
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	(35,910)	13,191	1,827
投資減值	2,099	6,147	851
經調整EBITDA	4,624,997	1,665,669	230,692
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	2,746,844	431,774	59,799
股份支付薪酬費用	701,755	793,380	109,882
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	150,133	154,293	21,369
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	(35,910)	13,191	1,827
投資減值	2,099	6,147	851
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,560)	(6,916)	(958)
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)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤	3,558,354	1,391,862	192,769

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
用於計算基本和稀釋後每股美國存託 股份淨收益的加權平均美國 存託股份數量			
— 基本	1,182,914,191	1,146,535,476	1,146,535,476
— 稀釋	1,217,259,735	1,180,620,502	1,180,620,502
用於計算基本和稀釋後每股美國存託 股份經調整淨收益的加權平均美國 存託股份數量			
— 基本	1,182,914,191	1,146,535,476	1,146,535,476
— 稀釋	1,217,259,735	1,180,620,502	1,180,620,502
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			
— 基本	2.32	0.38	0.05
— 稀釋	2.26	0.37	0.05
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	0.69	0.83	0.12
— 稀釋	0.66	0.81	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經調整淨收益			
— 基本	3.01	1.21	0.17
— 稀釋	2.92	1.18	0.16

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
經營活動所得(所用)現金淨額	7,627,833	(915,276)	(126,767)
投資活動所得現金淨額	5,577,918	1,290,426	178,722
融資活動所用現金淨額	(331,643)	(1,445,794)	(200,239)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(14,012)	(3,505)	(484)
現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額	12,860,096	(1,074,149)	(148,768)
期初現金、現金等價物及受限資金	25,594,259	25,857,461	3,581,217
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>38,454,355</u>	<u>24,783,312</u>	<u>3,432,449</u>

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		
	2023年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 人民幣	2024年 3月31日 美元
存量房業務			
淨收入	9,181,199	5,727,030	793,184
減：分佣及薪酬	<u>(4,679,479)</u>	<u>(3,180,925)</u>	<u>(440,553)</u>
貢獻利潤	<u>4,501,720</u>	<u>2,546,105</u>	<u>352,631</u>
新房業務			
淨收入	8,404,084	4,916,515	680,929
減：分佣及薪酬	<u>(6,131,736)</u>	<u>(3,821,103)</u>	<u>(529,217)</u>
貢獻利潤	<u>2,272,348</u>	<u>1,095,412</u>	<u>151,712</u>
家裝家居業務			
淨收入	1,407,931	2,408,848	333,622
減：材料成本、分佣及薪酬	<u>(976,919)</u>	<u>(1,671,718)</u>	<u>(231,530)</u>
貢獻利潤	<u>431,012</u>	<u>737,130</u>	<u>102,092</u>
房屋租賃服務			
淨收入	907,354	2,625,203	363,586
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(988,844)</u>	<u>(2,480,497)</u>	<u>(343,545)</u>
貢獻利潤	<u>(81,490)</u>	<u>144,706</u>	<u>20,041</u>
新興業務及其他			
淨收入	377,512	699,718	96,910
減：分佣及薪酬	<u>(41,108)</u>	<u>(37,100)</u>	<u>(5,138)</u>
貢獻利潤	<u>336,404</u>	<u>662,618</u>	<u>91,772</u>