

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2022年第二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。

中國北京，2022年8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2022年6月30日止第二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。

**2022年第二季度業務及財務摘要**

- 總交易額<sup>1</sup>為人民幣6,395億元(955億美元)，同比下降47.6%。存量房交易的總交易額為人民幣3,935億元(587億美元)，同比下降39.6%。新房交易的總交易額為人民幣2,227億元(333億美元)，同比下降55.3%。家裝家居的總交易額為人民幣13億元(2億美元)，而2021年同期為人民幣47百萬元。新興業務及其他的總交易額為人民幣220億元(33億美元)，同比下降68.8%。
- 淨收入為人民幣138億元(21億美元)，同比下降43.0%。
- 淨虧損為人民幣1,866百萬元(279百萬美元)。經調整淨虧損<sup>2</sup>為人民幣619百萬元(92百萬美元)。

<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。

<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)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。

- 截至2022年6月30日**門店數量**為42,831家，較上年減少19.0%。截至2022年6月30日**活躍門店數量**<sup>3</sup>為41,118家，較上年減少16.2%。
- 截至2022年6月30日**經紀人數量**為414,915名，較上年減少24.4%。截至2022年6月30日**活躍經紀人數量**<sup>4</sup>為380,284名，較上年減少23.9%。
- 截至2022年6月30日止三個月的**移動月活躍用戶數量**<sup>5</sup>平均為4,300萬名，而2021年同期為5,210萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在2022年第二季度，在寬鬆的房產政策和有效的疫情防控下，中國的房地產市場，尤其是存量房市場，開始出現積極的變化。我們專注於加強我們獨特的產品及服務，賦能我們的服務者，以更廣泛及更深入的方式為客戶服務，從而支持我們的長期增長。」

「我們努力抵禦行業逆風的考驗，2022年第二季度，我們的合計總交易額同比下降47.6%至人民幣6,395億元。我們通過全面提高運營效率來應對宏觀環境的挑戰，同時穩定我們平台上的經紀人及門店規模。二手房交易方面，我們不斷迭代ACN網絡下的商機分配機制，加強我們的基礎設施，關注鏈家運營效率及盈利能力的提升。新房交易方面，我們積極與優選開發商開展總對總企業合作，推行開發商預付佣及其他重點銷售策略，加快去化速度，從而成為本輪市場調整中新房業務渠道集中度提升的發起者及推動者。我們的家裝家居業務再次逆市而上，實現強勁增長，這得益於其綜合性服務業務模式以及我們通過核心業務建立的客戶信任及流量優勢。」

彭先生總結到，「憑藉我們具有包容性的基礎設施，連同我們深耕社區的服務者及門店網絡，以及堅定不移地致力於幫助服務者的信念，我們有望把握市場復甦的上行空間，作為讓家更美好的綜合性「居住服務」平台來服務社會」。

<sup>3</sup> 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。截至2021年6月30日，活躍門店數量為49,046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2021年6月30日，活躍經紀人數量為499,690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。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「第二季度，我們錄得淨收入人民幣138億元，超過我們的指引上線及市場一致預期。雖然房地產市場復甦之路不平坦，但我們採取了一系列具成本效益的措施，在戰略制定及日常運營中注重效率，以提高盈利能力。藉此，即便面對充滿挑戰的市場環境，我們的房產交易服務業務獲得了更大的經營槓桿，我們相信房產交易服務業務的盈利能力將在今年下半年逐步恢復。我們亦將繼續在家裝家居及貝殼租房業務方面進行投資。正如我們所不斷重申，隨著房價穩定及中國人民對更美好生活的需求不斷增加，改善性需求將作為主要推動力，推動市場的持續擴張，也推動對包括家裝家居及租賃服務在內的一系列衍生需求增加。我們堅信我們在居住領域獨特的能力及扎實的業務佈局將支持我們實現長期快速增長。」

## 2022年第二季度財務業績

### 淨收入

2022年第二季度淨收入由2021年同期的人民幣242億元下降43.0%至人民幣138億元（21億美元）。下降主要由於合計總交易額減少。2022年第二季度合計總交易額為人民幣6,395億元（955億美元），較2021年同期的人民幣12,208億元下降47.6%，主要由於部分地區出現COVID-19疫情並實施相應限制措施，對存量房市場交易的恢復帶來了擾動，而新房市場自2021年下半年以來持續低迷，主要由於許多開發商依然面臨流動性壓力和交房壓力。

- **存量房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣96億元下降42.5%至2022年第二季度的人民幣55億元（8億美元），主要由於存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣6,520億元下降39.6%至2022年第二季度的人民幣3,935億元（587億美元）。

其中，**(i)佣金收入**由2021年同期的人民幣85億元下降45.9%至2022年第二季度的人民幣46億元（7億美元），主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣3,095億元下降47.2%至2022年第二季度的人民幣1,635億元（244億美元）；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2021年同期的人民幣11億元下降16.5%至2022年第二季度的人民幣9億元（1億美元），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2021年同期的人民幣3,425億元下降32.9%至2022年第二季度的人民幣2,299億元（343億美元）。相較貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額，平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入下降幅度較低乃由於增值服務的滲透率提高抵銷了部分降幅。

- **新房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣139億元下降52.0%至2022年第二季度的人民幣67億元(10億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣4,983億元下降55.3%至2022年第二季度的人民幣2,227億元(333億美元)。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業務的總交易額為人民幣1,838億元(274億美元)，2021年同期則為人民幣4,145億元，2022年第二季度通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額為人民幣389億元(58億美元)，而2021年同期為人民幣838億元。
- **家裝家居的淨收入**於2022年第二季度為人民幣10億元(2億美元)，而2021年同期為人民幣43百萬元，主要由於本公司完成收購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年第二季度開始合併入賬。
- **新興業務及其他的淨收入**由2021年同期的人民幣616百萬元減少9.6%至2022年第二季度的人民幣557百萬元(83百萬美元)，主要由於金融服務淨收入減少，輕託管租賃服務的淨收入增加抵銷了部分降幅。

## 營業成本

**營業成本總額**由2021年同期的人民幣188億元下降41.3%至2022年第二季度的人民幣111億元(17億美元)。

- **外部分佣**。2022年第二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47億元(7億美元)，而2021年同期為人民幣94億元，主要由於2022年第二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2021年同期有所下降。
- **內部佣金及薪酬**。2022年第二季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣43億元(6億美元)，而2021年同期為人民幣76億元，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房及新房交易的總交易額下降。
- **家裝家居成本**。2022年第二季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣724百萬元(108百萬美元)，而2021年同期為人民幣43百萬元，主要因為本公司完成收購聖都家裝且其財務業績於2022年第二季度開始合併入賬。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2021年同期的人民幣931百萬元下降6.0%至2022年第二季度的人民幣876百萬元(131百萬美元)，主要由於2022年第二季度鏈家門店數量較2021年同期有所減少。

- **其他成本**。本公司的其他成本由2021年同期的人民幣844百萬元下降35.7%至2022年第二季度的人民幣543百萬元(81百萬美元)，主要由於2022年第二季度淨收入下降致使營業稅金及附加減少，金融服務相關資金成本和撥備減少，以及部分地區出現COVID-19疫情致使線下活動成本減少。

## 毛利

2022年第二季度毛利為人民幣27億元(4億美元)，而2021年同期為人民幣53億元。2022年第二季度毛利率為19.7%，而2021年同期為22.1%。毛利率下降主要由於相較2021年同期，2022年第二季度的淨收入下降，致使門店成本佔淨收入的比例相對較高。

## 經營利潤(虧損)

2022年第二季度**運營費用總額**為人民幣42億元(6億美元)，持平於2021年同期。

- 2022年第二季度**一般及行政費用**為人民幣2,250百萬元(336百萬美元)，而2021年同期為人民幣2,202百萬元，主要由於2022年第二季度股份支付薪酬費用增加並產生額外遣散費，部分被以下情況所抵銷：相較2021年同期，2022年第二季度，員工人數下降致使經常性人力成本及雜項開支減少，以及部分地區出現COVID-19疫情，致使會議及差旅費下降。
- 2022年第二季度**銷售和市場費用**為人民幣1,122百萬元(167百萬美元)，而2021年同期為人民幣1,241百萬元，主要由於房產交易服務的品牌廣告和推廣營銷費用減少，部分被聖都家裝的銷售和市場費用所抵銷。
- 2022年第二季度**研發費用**為人民幣779百萬元(116百萬美元)，與2021年同期的人民幣775百萬元相比並無變動，主要由於2022年第二季度產生額外遣散費，主要由以下情況所抵銷：相較2021年同期，2022年第二季度，研發人員人數減少，致使經常性人力成本及股份支付薪酬費用減少。

2022年第二季度**經營虧損**為人民幣1,518百萬元(227百萬美元)，而2021年同期為經營利潤人民幣1,116百萬元。2022年第二季度的**經營利潤率**為負11.0%，而2021年同期為4.6%，主要由於a) 毛利率相對較低，b) 2022年第二季度經常性運營費用總額佔淨收入百分比上升，主要由於淨收入減少，及c) 相較2021年同期，2022年第二季度產生了人民幣438百萬元額外遣散費。

2022年第二季度經調整經營虧損<sup>6</sup>為人民幣690百萬元(103百萬美元)，而2021年同期為經調整經營利潤人民幣1,669百萬元。2022年第二季度經調整經營利潤率<sup>7</sup>為負5.0%，而2021年同期為6.9%。2022年第二季度經調整EBITDA<sup>8</sup>為負人民幣104百萬元(16百萬美元)，而2021年同期為人民幣2,555百萬元。

## 淨利潤(虧損)

2022年第二季度淨虧損為人民幣1,866百萬元(279百萬美元)，而2021年同期為淨利潤人民幣1,116百萬元。

2022年第二季度經調整淨虧損為人民幣619百萬元(92百萬美元)，而2021年同期為經調整淨利潤人民幣1,638百萬元。

## 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2022年第二季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損為人民幣1,868百萬元(279百萬美元)，而2021年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤為人民幣1,112百萬元。

2022年第二季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨虧損<sup>9</sup>為人民幣622百萬元(93百萬美元)，而2021年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤為人民幣1,635百萬元。

<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，(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。

<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。

<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)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。

## 每股美國存託股份淨收益(虧損)

2022年第二季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的稀釋後每股美國存託股份淨虧損<sup>10</sup>為人民幣1.57元(0.23美元)，而2021年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的稀釋後每股美國存託股份淨收益為人民幣0.93元。

2022年第二季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的稀釋後每股美國存託股份經調整淨虧損<sup>11</sup>為人民幣0.52元(0.08美元)，而2021年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益為人民幣1.37元。

## 現金及現金等價物、受限資金和短期投資

截至2022年6月30日，本公司現金及現金等價物、受限資金和短期投資合計結餘為人民幣500億元(75億美元)。

## 業務展望

2022年第三季度，本公司預計淨收入總額將介於人民幣165億元(25億美元)至人民幣170億元(25億美元)，由2021年同季度下降約6.1%至8.8%。該預測計及近期房地產相關政策和措施的潛在影響、部分地區出現COVID-19疫情並實施相應限制措施，情況仍存在不確定性，可能繼續對本公司的運營產生不利影響，以及本公司目前對業務狀況和市況的初步看法，上述情況均可能發生變動。

## 分部報告變更

由於收購聖都家裝(於2022年4月20日完成)，本公司更新其內部組織架構，形成四個分部，即存量房業務、新房業務、家裝家居業務以及新興業務及其他。本公司追溯修訂過往期間分部資料以符合本期呈列方式。各分部貢獻利潤指標請參考本公告中的「未經審計分部貢獻利潤指標」。

## 股東週年大會

2022年8月12日，本公司在中國北京召開了股東週年大會(「股東週年大會」)以及A類普通股和B類普通股股東各自的類別會議(「類別股東大會」)。提交給股東批准的每項決議案均在股東週年大會和類別股東大會上通過，隨之通過了第六次經修訂及重述的組織章程大綱及細則，授予本公司董事發行股份的一般授權，以及授予本公司董事購回其股份的一般授權(「回購一般授權」)。

<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稀釋後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)除以稀釋後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。

## **股份回購計劃**

本公司提議建立一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內購買最多10億美元的A類普通股和／或美國存託憑證。在股東週年大會上批准回購一般授權後，本公司預計將在法律允許的情況下盡快進行回購。本公司擬議的此計劃下的股份回購可能會不時在公開市場上以現行市場價格和／或通過其他法律允許的方式進行，具體取決於市場情況和適用的規則和法規。本公司計劃從其現有現金餘額中為任何此類回購提供資金。

## **電話會議資料**

本公司將於美國東部時間2022年8月23日(星期二)上午八時正(即北京／香港時間2022年8月23日(星期二)下午八時正)舉行業績電話會議，討論財務業績。

有意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。於登記後，參與者將收到電話會議進入信息，包括撥號、個人識別碼及一封載有如何連入電話會議的詳細指示電子郵件。

預先登記鏈接：

<https://register.vevent.com/register/BI1d14ef6c91f44696a550e19cd58f0d36>

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6.6981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2022年6月30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，(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，從而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20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

本公告載有可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等陳述乃根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文作出。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本公告內業務展望及管理層引言，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、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。

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  
Matthew Zhao  
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，2022年8月23日

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

貝殼控股有限公司  
未經審計中期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2021年 12月31日 人民幣	截至2022年 6月30日 人民幣	美元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	20,446,104	12,379,043	1,848,142
受限資金	6,286,105	7,001,360	1,045,276
短期投資	29,402,661	30,639,098	4,574,297
短期貸款，扣除截至2021年12月31日 及2022年6月30日信用損失準備分別 人民幣131,558及人民幣133,664	702,452	515,104	76,903
應收賬款及合同資產，扣除截至2021年 12月31日及2022年6月30日信用損失 準備分別人民幣2,151,271及人民幣 2,317,194	9,324,952	5,695,132	850,261
應收關聯方款項及預付關聯方款項	591,342	394,216	58,855
應收關聯方貸款	42,788	49,617	7,408
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	3,741,472	558,587
<b>流動資產總額</b>	<b>69,926,354</b>	<b>60,415,042</b>	<b>9,019,729</b>
<b>非流動資產</b>			
物業及設備淨額	1,971,707	2,042,609	304,953
使用權資產	7,244,211	8,585,427	1,281,771
長期貸款，扣除截至2021年12月31日 及2022年6月30日信用損失準備分別 人民幣204及人民幣60	10,039	2,440	364
長期投資淨額	17,038,171	25,328,412	3,781,432
無形資產淨額	1,141,273	1,965,645	293,463
商譽	1,805,689	4,980,388	743,552
長期應收關聯方貸款	-	30,461	4,548
其他非流動資產	1,181,421	1,015,758	151,649
<b>非流動資產總額</b>	<b>30,392,511</b>	<b>43,951,140</b>	<b>6,561,732</b>
<b>資產總額</b>	<b>100,318,865</b>	<b>104,366,182</b>	<b>15,581,461</b>

貝殼控股有限公司  
未經審計中期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2021年 12月31日 人民幣	截至2022年 6月30日 人民幣	美元
	<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	6,008,765	5,485,495	818,963
應付關聯方款項	584,078	405,011	60,467
應付僱員薪酬及福利	9,834,247	9,380,733	1,400,507
應付客戶備付金	4,181,337	6,096,967	910,253
應付所得稅	567,589	280,825	41,926
短期借款	260,000	356,670	53,249
租賃負債流動部分	2,752,795	3,476,704	519,058
短期融資債務	194,200	133,400	19,916
合同負債	1,101,929	3,122,374	466,158
預提費用及其他流動負債	3,451,197	3,561,129	531,664
<b>流動負債總額</b>	<b>28,936,137</b>	<b>32,299,308</b>	<b>4,822,161</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	22,920	293,164	43,768
租賃負債非流動部分	4,302,934	5,117,682	764,050
其他非流動負債	1,381	542	81
<b>非流動負債總額</b>	<b>4,327,235</b>	<b>5,411,388</b>	<b>807,899</b>
<b>負債總額</b>	<b>33,263,372</b>	<b>37,710,696</b>	<b>5,630,060</b>

**貝殼控股有限公司**  
**未經審計中期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2021年 12月31日 人民幣	截至2022年 6月30日 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23,614,698,720股A類普通 股、885,301,280股B類普通股及 500,000,000股待指定為上述各類別 股份；截至2021年12月31日及2022 年6月30日，已發行及流通在外的A 類普通股分別為2,705,911,235股及 3,635,326,756股；以及截至2021年 12月31日及2022年6月30日，已發 行及流通在外的B類普通股分別為 885,301,280股及157,894,050股)	489	491	73
資本公積	78,972,169	79,929,628	11,933,179
法定儲備	483,887	483,887	72,242
累計其他綜合虧損	(2,639,723)	(1,550,221)	(231,442)
累計虧絀	<u>(9,842,846)</u>	<u>(12,329,140)</u>	<u>(1,840,692)</u>
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>	<b><u>66,973,976</u></b>	<b><u>66,534,645</u></b>	<b><u>9,933,360</u></b>
非控股權益	<u>81,517</u>	<u>120,841</u>	<u>18,041</u>
<b>股東權益總額</b>	<b><u>67,055,493</u></b>	<b><u>66,655,486</u></b>	<b><u>9,951,401</u></b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b><u><u>100,318,865</u></u></b>	<b><u><u>104,366,182</u></u></b>	<b><u><u>15,581,461</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6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元
<b>淨收入</b>						
存量房業務	9,628,335	5,534,809	826,325	19,824,630	11,686,265	1,744,713
新房業務	13,885,811	6,666,249	995,245	23,814,158	12,576,293	1,877,591
家裝家居	43,352	1,019,410	152,194	79,705	1,106,916	165,258
新興業務及其他	616,031	556,622	83,101	1,152,085	955,583	142,665
<b>淨收入總額</b>	<b>24,173,529</b>	<b>13,777,090</b>	<b>2,056,865</b>	<b>44,870,578</b>	<b>26,325,057</b>	<b>3,930,227</b>
<b>營業成本</b>						
外部分佣	(9,403,674)	(4,669,156)	(697,087)	(16,264,194)	(8,802,934)	(1,314,243)
內部佣金及薪酬	(7,618,419)	(4,256,545)	(635,485)	(14,954,955)	(8,983,795)	(1,341,245)
家裝家居成本	(42,700)	(724,347)	(108,142)	(74,735)	(791,046)	(118,100)
門店成本	(931,324)	(875,769)	(130,749)	(1,777,638)	(1,759,832)	(262,736)
其他	(844,447)	(542,825)	(81,041)	(1,649,534)	(1,059,258)	(158,144)
<b>營業成本總額<sup>(1)</sup></b>	<b>(18,840,564)</b>	<b>(11,068,642)</b>	<b>(1,652,504)</b>	<b>(34,721,056)</b>	<b>(21,396,865)</b>	<b>(3,194,468)</b>
<b>毛利</b>	<b>5,332,965</b>	<b>2,708,448</b>	<b>404,361</b>	<b>10,149,522</b>	<b>4,928,192</b>	<b>735,759</b>
<b>運營費用</b>						
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(1,240,608)	(1,121,541)	(167,442)	(2,297,778)	(1,982,513)	(295,981)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(2,201,634)	(2,250,007)	(335,917)	(4,309,749)	(3,777,808)	(564,011)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(774,958)	(778,645)	(116,249)	(1,412,964)	(1,527,590)	(228,063)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	(76,244)	(11,383)	-	(76,244)	(11,383)
<b>運營費用總額</b>	<b>(4,217,200)</b>	<b>(4,226,437)</b>	<b>(630,991)</b>	<b>(8,020,491)</b>	<b>(7,364,155)</b>	<b>(1,099,438)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b>1,115,765</b>	<b>(1,517,989)</b>	<b>(226,630)</b>	<b>2,129,031</b>	<b>(2,435,963)</b>	<b>(363,679)</b>
利息收入淨額	68,906	160,096	23,902	150,764	273,454	40,826
以權益法核算的投資損益	14,387	(28,920)	(4,318)	34,107	31,470	4,698
投資公允價值變動淨額	371,937	(230,766)	(34,452)	346,163	(339,952)	(50,753)
採用替代計量法入賬的權益投資的 減值損失	-	(223,280)	(33,335)	-	(251,002)	(37,474)
匯兌收益(虧損)	(3,870)	(39,487)	(5,895)	7,588	(40,742)	(6,083)
其他收入淨額	317,315	445,946	66,578	699,229	896,648	133,866
<b>所得稅費用前利潤(虧損)</b>	<b>1,884,440</b>	<b>(1,434,400)</b>	<b>(214,150)</b>	<b>3,366,882</b>	<b>(1,866,087)</b>	<b>(278,599)</b>
所得稅費用	(768,838)	(431,310)	(64,393)	(1,192,509)	(619,255)	(92,452)
<b>淨利潤(虧損)</b>	<b>1,115,602</b>	<b>(1,865,710)</b>	<b>(278,543)</b>	<b>2,174,373</b>	<b>(2,485,342)</b>	<b>(371,051)</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6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	<u>(3,715)</u>	<u>(2,607)</u>	<u>(389)</u>	<u>(3,900)</u>	<u>(952)</u>	<u>(142)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的 淨利潤(虧損)	<u>1,111,887</u>	<u>(1,868,317)</u>	<u>(278,932)</u>	<u>2,170,473</u>	<u>(2,486,294)</u>	<u>(371,193)</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>1,111,887</u></u>	<u><u>(1,868,317)</u></u>	<u><u>(278,932)</u></u>	<u><u>2,170,473</u></u>	<u><u>(2,486,294)</u></u>	<u><u>(371,193)</u></u>
淨利潤(虧損)	1,115,602	(1,865,710)	(278,543)	2,174,373	(2,485,342)	(371,051)
外幣折算調整	(607,235)	1,525,663	227,775	(397,662)	1,398,895	208,850
可供出售投資的未變現虧損， 扣除重新分類	<u>(2,709)</u>	<u>(143,329)</u>	<u>(21,398)</u>	<u>(2,709)</u>	<u>(309,393)</u>	<u>(46,191)</u>
綜合收益(虧損)總額	<u><u>505,658</u></u>	<u><u>(483,376)</u></u>	<u><u>(72,166)</u></u>	<u><u>1,774,002</u></u>	<u><u>(1,395,840)</u></u>	<u><u>(208,392)</u></u>
歸屬於非控股權益股東的 綜合虧損(收益)	<u>(3,715)</u>	<u>(2,607)</u>	<u>(389)</u>	<u>(3,900)</u>	<u>(952)</u>	<u>(142)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的 綜合收益(虧損)	<u>501,943</u>	<u>(485,983)</u>	<u>(72,555)</u>	<u>1,770,102</u>	<u>(1,396,792)</u>	<u>(208,534)</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>501,943</u></u>	<u><u>(485,983)</u></u>	<u><u>(72,555)</u></u>	<u><u>1,770,102</u></u>	<u><u>(1,396,792)</u></u>	<u><u>(208,534)</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6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 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	3,522,427,632	3,571,976,403	3,571,976,403	3,521,948,998	3,569,657,105	3,569,657,105
— 稀釋	3,586,824,279	3,571,976,403	3,571,976,403	3,590,416,704	3,569,657,105	3,569,657,105
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	1,174,142,544	1,190,658,801	1,190,658,801	1,173,982,999	1,189,885,702	1,189,885,702
— 稀釋	1,195,608,093	1,190,658,801	1,190,658,801	1,196,805,568	1,189,885,702	1,189,885,702
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	0.32	(0.52)	(0.08)	0.62	(0.70)	(0.10)
— 稀釋	0.31	(0.52)	(0.08)	0.60	(0.70)	(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 淨收益(虧損)						
— 基本	0.95	(1.57)	(0.23)	1.85	(2.09)	(0.31)
— 稀釋	0.93	(1.57)	(0.23)	1.81	(2.09)	(0.31)
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	124,880	89,860	13,416	234,272	175,385	26,184
銷售和市場費用	35,793	31,045	4,635	70,130	59,559	8,892
一般及行政費用	153,914	408,143	60,934	338,977	548,032	81,819
研發費用	121,650	76,136	11,367	225,473	174,483	26,050

**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、每股美國存託股份數據外，**  
**所有金額以千計)**

	截至6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元
經營利潤(虧損)	1,115,765	(1,517,989)	(226,630)	2,129,031	(2,435,963)	(363,679)
股份支付薪酬費用	436,237	605,184	90,352	868,852	957,459	142,945
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,885	146,366	21,852	235,119	262,459	39,184
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	76,244	11,383	-	76,244	11,383
<b>經調整經營利潤(虧損)</b>	<b>1,668,887</b>	<b>(690,195)</b>	<b>(103,043)</b>	<b>3,233,002</b>	<b>(1,139,801)</b>	<b>(170,167)</b>
淨利潤(虧損)	1,115,602	(1,865,710)	(278,543)	2,174,373	(2,485,342)	(371,051)
股份支付薪酬費用	436,237	605,184	90,352	868,852	957,459	142,945
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,885	146,366	21,852	235,119	262,459	39,184
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	(30,496)	200,961	30,003	(138,660)	352,223	52,586
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	76,244	11,383	-	76,244	11,383
投資減值	-	223,280	33,335	-	251,002	37,474
非通用會計準則調整的稅務影響	237	(5,739)	(857)	613	(5,830)	(870)
<b>經調整淨利潤(虧損)</b>	<b>1,638,465</b>	<b>(619,414)</b>	<b>(92,475)</b>	<b>3,140,297</b>	<b>(591,785)</b>	<b>(88,349)</b>
淨利潤(虧損)	1,115,602	(1,865,710)	(278,543)	2,174,373	(2,485,342)	(371,051)
所得稅費用	768,838	431,310	64,393	1,192,509	619,255	92,452
股份支付薪酬費用	436,237	605,184	90,352	868,852	957,459	142,945
無形資產攤銷	123,693	150,940	22,535	247,739	271,506	40,535
物業及設備折舊	210,122	233,920	34,923	375,621	468,048	69,878
利息收入淨額	(68,906)	(160,096)	(23,902)	(150,764)	(273,454)	(40,826)
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	(30,496)	200,961	30,003	(138,660)	352,223	52,586
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	76,244	11,383	-	76,244	11,383
投資減值	-	223,280	33,335	-	251,002	37,474
<b>經調整EBITDA</b>	<b>2,555,090</b>	<b>(103,967)</b>	<b>(15,521)</b>	<b>4,569,670</b>	<b>236,941</b>	<b>35,376</b>
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股</b>						
股東的淨利潤(虧損)	1,111,887	(1,868,317)	(278,932)	2,170,473	(2,486,294)	(371,193)
股份支付薪酬費用	436,237	605,184	90,352	868,852	957,459	142,945
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,885	146,366	21,852	235,119	262,459	39,184
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	(30,496)	200,961	30,003	(138,660)	352,223	52,586
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	76,244	11,383	-	76,244	11,383
投資減值	-	223,280	33,335	-	251,002	37,474
非通用會計準則調整的稅務影響	237	(5,739)	(857)	613	(5,830)	(870)
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)	(14)	(14)	(2)
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股</b>						
股東的經調整淨利潤(虧損)	1,634,743	(622,028)	(92,865)	3,136,383	(592,751)	(88,493)

**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、每股美國存託股份數據外，**  
**所有金額以千計)**

	截至6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 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	1,174,142,544	1,190,658,801	1,190,658,801	1,173,982,999	1,189,885,702	1,189,885,702
— 稀釋	1,195,608,093	1,190,658,801	1,190,658,801	1,196,805,568	1,189,885,702	1,189,885,702
用於計算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	1,174,142,544	1,190,658,801	1,190,658,801	1,173,982,999	1,189,885,702	1,189,885,702
— 稀釋	1,195,608,093	1,190,658,801	1,190,658,801	1,196,805,568	1,189,885,702	1,189,885,702
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	0.95	(1.57)	(0.23)	1.85	(2.09)	(0.31)
— 稀釋	0.93	(1.57)	(0.23)	1.81	(2.09)	(0.31)
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	0.44	1.05	0.15	0.82	1.59	0.24
— 稀釋	0.44	1.05	0.15	0.81	1.59	0.24
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)						
— 基本	1.39	(0.52)	(0.08)	2.67	(0.50)	(0.07)
— 稀釋	1.37	(0.52)	(0.08)	2.62	(0.50)	(0.07)

**貝殼控股有限公司**  
**未經審計中期簡明合併現金流量表**  
**(所有金額以千計)**

	截至6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元
經營活動所得現金淨額	1,001,317	2,973,280	443,899	3,474,372	3,808,031	568,524
投資活動所得(所用)現金淨額	1,117,225	(7,081,027)	(1,057,170)	(10,396,836)	(11,338,319)	(1,692,766)
融資活動所得(所用)現金淨額	(12,199)	(93,099)	(13,899)	(943,174)	35,872	5,355
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(503,955)	170,973	25,526	(305,354)	142,610	21,291
<b>現金及現金等價物以及 受限資金的增加(減少)淨額</b>	<b>1,602,388</b>	<b>(4,029,873)</b>	<b>(601,644)</b>	<b>(8,170,992)</b>	<b>(7,351,806)</b>	<b>(1,097,596)</b>
期初現金、現金等價物及受限資金	39,764,095	23,410,276	3,495,062	49,537,475	26,732,209	3,991,014
<b>期末現金、現金等價物及受限資金</b>	<b>41,366,483</b>	<b>19,380,403</b>	<b>2,893,418</b>	<b>41,366,483</b>	<b>19,380,403</b>	<b>2,893,418</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6月30日止三個月			截至6月30日止六個月		
	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元	2021年 人民幣	2022年 人民幣	2022年 美元
<b>存量房業務</b>						
淨收入	9,628,335	5,534,809	826,325	19,824,630	11,686,265	1,744,713
減：分佣及薪酬	(5,646,746)	(3,503,942)	(523,124)	(11,763,191)	(7,331,729)	(1,094,597)
貢獻利潤	<u>3,981,589</u>	<u>2,030,867</u>	<u>303,201</u>	<u>8,061,439</u>	<u>4,354,536</u>	<u>650,116</u>
<b>新房業務</b>						
淨收入	13,885,811	6,666,249	995,245	23,814,158	12,576,293	1,877,591
減：分佣及薪酬	(11,300,400)	(5,095,477)	(760,735)	(19,306,429)	(9,925,142)	(1,481,785)
貢獻利潤	<u>2,585,411</u>	<u>1,570,772</u>	<u>234,510</u>	<u>4,507,729</u>	<u>2,651,151</u>	<u>395,806</u>
<b>家裝家居業務</b>						
淨收入	43,352	1,019,410	152,194	79,705	1,106,916	165,258
減：材料及人工成本	(42,700)	(724,347)	(108,142)	(74,735)	(791,046)	(118,100)
貢獻利潤	<u>652</u>	<u>295,063</u>	<u>44,052</u>	<u>4,970</u>	<u>315,870</u>	<u>47,158</u>
<b>新興業務及其他</b>						
淨收入	616,031	556,622	83,101	1,152,085	955,583	142,665
減：分佣及薪酬	(74,947)	(326,282)	(48,713)	(149,529)	(529,858)	(79,106)
貢獻利潤	<u>541,084</u>	<u>230,340</u>	<u>34,388</u>	<u>1,002,556</u>	<u>425,725</u>	<u>63,559</u>