

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。

中國北京，2022年11月30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。

2022年第三季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣7,371億元(1,036億美元)，同比下降11.3%。存量房交易的總交易額為人民幣4,490億元(631億美元)，同比增加18.7%。新房交易的總交易額為人民幣2,615億元(368億美元)，同比下降36.2%。家裝家居的總交易額為人民幣20億元(3億美元)，而2021年同期為人民幣66百萬元。新興業務及其他的總交易額為人民幣247億元(35億美元)，同比下降41.7%。
- 淨收入為人民幣176億元(25億美元)，同比下降2.8%。

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716百萬元(101百萬美元)，而2021年同期淨虧損為人民幣1,766百萬元。經調整淨利潤²為人民幣19億元(3億美元)，而2021年同期經調整淨虧損為人民幣888百萬元。
- 截至2022年9月30日門店數量為41,398家，較上年減少23.3%。截至2022年9月30日活躍門店數量³為39,713家，較上年減少19.7%。
- 截至2022年9月30日經紀人數量為402,630名，較上年減少21.9%。截至2022年9月30日活躍經紀人數量⁴為372,718名，較上年減少20.4%。
- 截至2022年9月30日止三個月的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,240萬名，而2021年同期為4,610萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在2022年第三季度，我們一直專注於推動各業務線的卓越運營，鞏固我們的護城河，著眼長期發展兩翼業務。面對充滿挑戰的宏觀經濟環境，我們組織所展現的極強韌性，來源於一群與我們共同走過風雨、篤信共同價值、永遠拼搏進取的『Homelinker』。在我們全面推進效率和效益提升的舉措下，我們的各個業務運營指標均表現更加優異，我們的合計總交易額環比恢復15.3%。」

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。截至2021年9月30日，活躍門店數量為49,468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2021年9月30日，活躍經紀人數量為468,014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。

「第三季度，由於我們在ACN方面的優勢以及受益於我們努力通過賦能服務者及平台運營加快業務發展，我們的二手房交易得以跑贏市場。隨著我們進一步推行開發商預付佣模式並與優選開發商合作，我們的新房交易保持良好勢頭。同時，我們幫助客戶識別並盡量降低與施工延誤有關的風險，對健康的行業生態治理作出貢獻。我們的家裝家居業務正步入正軌，並繼續領先於業內其他公司，在我們核心業務的商機導流及包含新零售在內的整裝業務模式的支持下，訂單快速增加，平均售價不斷提高。」

彭先生總結到，「我們正在引導本公司審慎地渡過當前的市場週期，並堅定著眼於為建立健康的住房市場發揮更好的作用。」

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「第三季度，我們錄得淨收入人民幣176億元，同比微降2.8%，較2022年第二季度增長27.7%。儘管宏觀情況存在不利因素，但第三季度我們的經營效率及盈利能力明顯提升，且我們維持了強勁的現金狀況及充足的經營現金流動性。這使我們即便面對外部挑戰，業務基本盤依然無虞，同時具備更強的可持續運營能力。這並非是一蹴而就的，這是我們早在一年以前面對市場調整時迅速且堅決地實施一系列風險控制、成本管理及效率提升措施的結果。我們相信，所有這些能力，加上本公司所有夥伴的全力以赴，將幫助我們實現長期可持續增長。」

2022年第三季度財務業績

淨收入

2022年第三季度淨收入由2021年同期的人民幣181億元下降2.8%至人民幣176億元（25億美元）。下降主要由於合計總交易額減少。2022年第三季度合計總交易額為人民幣7,371億元（1,036億美元），較2021年同期的人民幣8,307億元下降11.3%，乃由於部分地區再次出現COVID-19疫情對市場的恢復帶來了擾動，而許多開發商依然面臨流動性壓力和交房壓力致使新房交易市場持續低迷，降幅部分被存量房交易市場（尤其是一線城市）的恢復所抵銷。相較總交易額，淨收入的收縮幅度較小乃主要由於變現率更高的業務（如家裝家居）的總交易額佔比提升。

- **存量房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣61億元增長16.6%至2022年第三季度的人民幣72億元（10億美元），主要由於存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣3,782億元增加18.7%至2022年第三季度的人民幣4,490億元（631億美元）。

其中，(i)佣金收入由2021年同期的人民幣53億元增長15.6%至2022年第三季度的人民幣61億元(9億美元)，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1,853億元增長18.6%至2022年第三季度的人民幣2,197億元(309億美元)；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8億元增長23.3%至2022年第三季度的人民幣10億元(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1,929億元增長18.9%至2022年第三季度的人民幣2,293億元(322億美元)。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增長幅度較高乃主要由於增值服務的滲透率提高。

- **新房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣113億元下降31.3%至2022年第三季度的人民幣78億元(11億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣4,101億元下降36.2%至2022年第三季度的人民幣2,615億元(368億美元)。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2,157億元(303億美元)，2021年同期則為人民幣3,376億元，2022年第三季度通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額為人民幣458億元(64億美元)，而2021年同期為人民幣726億元。
- **家裝家居的淨收入**於2022年第三季度為人民幣18億元(3億美元)，而2021年同期為人民幣60百萬元，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，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2021年同期的人民幣550百萬元增加45.8%至2022年第三季度的人民幣801百萬元(113百萬美元)，主要由於輕託管租賃服務的淨收入增加，金融服務淨收入減少抵銷了部分增幅。

營業成本

營業成本總額由2021年同期的人民幣153億元下降16.3%至2022年第三季度的人民幣128億元（18億美元）。

- **外部分佣。**2022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57億元（8億美元），而2021年同期為人民幣76億元，主要由於2022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2021年同期有所下降。
- **內部佣金及薪酬。**2022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46億元（7億美元），而2021年同期為人民幣60億元，主要由於鏈家經紀人、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人數減少致使彼等的固定薪酬成本減少，以及通過鏈家經紀人和具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊完成的新房交易的總交易額減少，致使浮動佣金減少。
- **家裝家居成本。**2022年第三季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣13億元（2億美元），而2021年同期為人民幣60百萬元，主要由於家裝家居的淨收入增加。
- **門店成本。**本公司的門店成本由2021年同期的人民幣997百萬元下降17.6%至2022年第三季度的人民幣822百萬元（116百萬美元），主要由於2022年第三季度隨著市場下行鏈家門店數量較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699百萬元下降41.7%至2022年第三季度的人民幣407百萬元（57百萬美元），主要由於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，以及線下活動成本減少。

毛利

毛利由2021年同期的人民幣28億元上升72.8%至2022年第三季度的人民幣48億元(7億美元)。2022年第三季度毛利率為27.0%，而2021年同期為15.2%。毛利率上升主要由於：a)相較於部分其他收入，貢獻利潤率較高的存量房業務收入佔總收入佔比提升；b)存量房業務的淨收入增加及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；c)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；及d)相較2021年同期，2022年第三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2021年同期的人民幣51億元下降29.9%至2022年第三季度的人民幣35億元(5億美元)。

- **一般及行政費用**由2021年同期的人民幣2,412百萬元下降26.4%至2022年第三季度的人民幣1,777百萬元(250百萬美元)，主要由於相較於2021年同期，2022年第三季度隨著應收賬款結餘的降低，信用損失準備減少、員工人數下降致使人力成本及雜項開支減少，以及會議及差旅費下降，部分降幅被股份支付薪酬費用的增加所抵銷。
- 2022年第三季度**銷售和市場費用**為人民幣1,258百萬元(177百萬美元)，而2021年同期為人民幣1,202百萬元，主要由於聖都家裝的財務業績自2022年第二季度起合併入賬致使家裝家居服務的銷售和市場費用增加，部分增幅被房產交易服務的品牌廣告和營銷推廣費用以及人力成本的減少所抵銷。
- **研發費用**由2021年同期的人民幣1,043百萬元下降51.2%至2022年第三季度的人民幣509百萬元(72百萬美元)，主要由於相較2021年同期，2022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。

2022年第三季度經營利潤為人民幣12億元(2億美元)，而2021年同期為經營虧損人民幣23億元。2022年第三季度的經營利潤率為6.9%，而2021年同期為負12.7%，主要由於a) 毛利率同比升高以及b) 淨收入相對持平但運營費用總額減少，這主要由於相較2021年同期，2022年第三季度人員結構優化及資源合理利用的效果顯現。

2022年第三季度經調整經營利潤⁶為人民幣21億元(3億美元)，而2021年同期為經調整經營虧損人民幣14億元。2022年第三季度經調整經營利潤率⁷為12.0%，而2021年同期為負7.9%。2022年第三季度經調整EBITDA⁸為人民幣23億元(3億美元)，而2021年同期為負人民幣550百萬元。

淨利潤(虧損)

2022年第三季度淨利潤為人民幣716百萬元(101百萬美元)，而2021年同期為淨虧損人民幣1,766百萬元。

2022年第三季度經調整淨利潤為人民幣1,888百萬元(265百萬美元)，而2021年同期為經調整淨虧損人民幣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)

2022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723百萬元(102百萬美元)，而2021年同期歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨虧損為人民幣1,765百萬元。

2022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1,895百萬元(266百萬美元)，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虧損為人民幣887百萬元。

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(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。

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。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2022年第三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收益¹⁰為人民幣0.60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淨虧損為人民幣1.50元。

2022年第三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收益¹¹為人民幣1.57元(0.22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虧損為人民幣0.75元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2022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575億元(81億美元)。

業務展望

2022年第四季度，本公司預計淨收入總額將介於人民幣145億元(20億美元)至人民幣150億元(21億美元)，由2021年同季度下降約15.7%至18.5%。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COVID-19病例增加並實施相應臨時性限制措施，這些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，因此，本公司持續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日啟動股份回購計劃起至2022年9月30日，本公司根據股份回購計劃於公開市場合計購買了約3.3百萬股美國存託股份，若干購買於2022年10月初交割。

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。

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。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2022年11月30日(星期三)上午七時正(即北京／香港時間2022年11月30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：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10027008-ovb98p.html>

通過撥打以下號碼，可在2022年12月7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：	10027008

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7.1135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9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
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11月30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 2021年 人民幣	截至9月30日 2022年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	20,446,104	18,953,504	2,664,441
受限資金	6,286,105	5,850,435	822,441
短期投資	29,402,661	32,713,511	4,598,793
短期貸款，扣除截至2021年12月31日及 2022年9月30日信用損失準備分別 人民幣131,558及人民幣134,327	702,452	262,578	36,913
應收賬款及合同資產，扣除截至2021年 12月31日及2022年9月30日信用損失準備 分別人民幣2,151,271及人民幣2,104,372	9,324,952	4,899,455	688,754
應收關聯方款項及預付關聯方款項	591,342	415,254	58,375
應收關聯方貸款	42,788	50,033	7,034
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	3,990,211	560,934
流動資產總額	69,926,354	67,134,981	9,437,685
非流動資產			
物業及設備淨額	1,971,707	1,978,561	278,142
使用權資產	7,244,211	10,361,840	1,456,644
長期貸款，扣除截至2021年12月31日及 2022年9月30日信用損失準備分別 人民幣204及零	10,039	-	-
長期投資淨額	17,038,171	20,605,049	2,896,612
無形資產淨額	1,141,273	1,857,115	261,069
商譽	1,805,689	5,001,591	703,113
長期應收關聯方貸款	-	26,754	3,761
其他非流動資產	1,181,421	1,023,223	143,843
非流動資產總額	30,392,511	40,854,133	5,743,184
資產總額	100,318,865	107,989,114	15,180,869

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 2021年 人民幣	截至9月30日 2022年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	6,008,765	5,517,499	775,638
應付關聯方款項	584,078	415,759	58,446
應付僱員薪酬及福利	9,834,247	9,345,776	1,313,808
應付客戶備付金	4,181,337	4,145,141	582,715
應付所得稅	567,589	441,896	62,121
短期借款	260,000	600,000	84,347
租賃負債流動部分	2,752,795	4,387,518	616,788
短期融資債務	194,200	-	-
合同負債	1,101,929	3,519,590	494,776
預提費用及其他流動負債	3,451,197	3,921,307	551,247
流動負債總額	28,936,137	32,294,486	4,539,886
非流動負債			
遞延稅項負債	22,920	293,164	41,212
租賃負債非流動部分	4,302,934	6,157,759	865,644
其他非流動負債	1,381	525	74
非流動負債總額	4,327,235	6,451,448	906,930
負債總額	33,263,372	38,745,934	5,446,816

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 2021年 人民幣	截至9月30日 2022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、885,301,280 股B類普通股。截至2021年12月31日及 2022年9月30日已發行及流通在外A類普通 股分別為2,705,911,235股及3,635,326,753 股；截至2021年12月31日及2022年9月 30日已發行及流通在外B類普通股分別為 885,301,280股及157,894,050股)	489	492	69
庫存股份	-	(387,297)	(54,445)
資本公積	78,972,169	80,672,239	11,340,724
法定儲備	483,887	483,887	68,024
累計其他綜合虧損	(2,639,723)	(55,486)	(7,800)
累計虧絀	(9,842,846)	(11,605,952)	(1,631,539)
貝殼控股有限公司股東權益總額	66,973,976	69,107,883	9,715,033
非控股權益	81,517	135,297	19,020
股東權益總額	67,055,493	69,243,180	9,734,053
負債及股東權益總額	100,318,865	107,989,114	15,180,869

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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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
淨收入						
存量房業務	6,138,020	7,156,681	1,006,070	25,962,650	18,842,946	2,648,899
新房業務	11,348,472	7,792,812	1,095,496	35,162,630	20,369,105	2,863,443
家裝家居	60,076	1,845,900	259,493	139,781	2,952,816	415,100
新興業務及其他	549,572	801,189	112,629	1,701,657	1,756,772	246,963
淨收入總額	18,096,140	17,596,582	2,473,688	62,966,718	43,921,639	6,174,405
營業成本						
外部分佣	(7,628,801)	(5,665,913)	(796,501)	(23,892,995)	(14,468,847)	(2,033,998)
內部佣金及薪酬	(5,956,796)	(4,637,956)	(651,994)	(20,911,751)	(13,621,751)	(1,914,915)
家裝家居成本	(59,988)	(1,303,785)	(183,283)	(134,723)	(2,094,831)	(294,487)
門店成本	(996,936)	(821,954)	(115,548)	(2,774,574)	(2,581,786)	(362,942)
其他	(698,988)	(407,377)	(57,269)	(2,348,522)	(1,466,635)	(206,176)
營業成本總額⁽¹⁾	(15,341,509)	(12,836,985)	(1,804,595)	(50,062,565)	(34,233,850)	(4,812,518)
毛利	2,754,631	4,759,597	669,093	12,904,153	9,687,789	1,361,887
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,202,248)	(1,258,104)	(176,861)	(3,500,026)	(3,240,617)	(455,559)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(2,412,235)	(1,776,531)	(249,741)	(6,721,984)	(5,554,339)	(780,817)
研發費用 ⁽¹⁾	(1,042,906)	(509,296)	(71,596)	(2,455,870)	(2,036,886)	(286,341)
商譽、無形資產及其他長期資產減值 ⁽²⁾	(397,066)	-	-	(397,066)	(76,244)	(10,718)
運營費用總額	(5,054,455)	(3,543,931)	(498,198)	(13,074,946)	(10,908,086)	(1,533,435)
經營利潤(虧損)	(2,299,824)	1,215,666	170,895	(170,793)	(1,220,297)	(171,548)
利息收入淨額	90,717	214,716	30,184	241,481	488,170	68,626
以權益法核算的投資損益	10,785	13,187	1,854	44,892	44,657	6,278
投資公允價值變動淨額	97,557	(38,545)	(5,419)	443,720	(378,497)	(53,208)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	-	(240,870)	(33,861)	-	(491,872)	(69,146)
匯兌收益(虧損)	12,068	(151,951)	(21,361)	19,656	(192,693)	(27,088)
其他收入淨額	526,336	143,485	20,171	1,225,565	1,040,133	146,220
所得稅費用前利潤(虧損)	(1,562,361)	1,155,688	162,463	1,804,521	(710,399)	(99,866)
所得稅費用	(203,514)	(439,540)	(61,790)	(1,396,023)	(1,058,795)	(148,843)
淨利潤(虧損)	(1,765,875)	716,148	100,673	408,498	(1,769,194)	(248,709)

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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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虧損(利潤)	955	7,040	990	(2,945)	6,088	856
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	<u>(1,764,920)</u>	<u>723,188</u>	<u>101,663</u>	<u>405,553</u>	<u>(1,763,106)</u>	<u>(247,853)</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>(1,764,920)</u></u>	<u><u>723,188</u></u>	<u><u>101,663</u></u>	<u><u>405,553</u></u>	<u><u>(1,763,106)</u></u>	<u><u>(247,853)</u></u>
淨利潤(虧損)	(1,765,875)	716,148	100,673	408,498	(1,769,194)	(248,709)
外幣折算調整	117,994	1,682,372	236,505	(279,668)	3,081,267	433,158
可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類	<u>(4,577)</u>	<u>(187,637)</u>	<u>(26,378)</u>	<u>(7,286)</u>	<u>(497,030)</u>	<u>(69,871)</u>
綜合收益(虧損)總額	<u><u>(1,652,458)</u></u>	<u><u>2,210,883</u></u>	<u><u>310,800</u></u>	<u><u>121,544</u></u>	<u><u>815,043</u></u>	<u><u>114,578</u></u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	955	7,040	990	(2,945)	6,088	856
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)	<u>(1,651,503)</u>	<u>2,217,923</u>	<u>311,790</u>	<u>118,599</u>	<u>821,131</u>	<u>115,434</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>(1,651,503)</u></u>	<u><u>2,217,923</u></u>	<u><u>311,790</u></u>	<u><u>118,599</u></u>	<u><u>821,131</u></u>	<u><u>115,434</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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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	3,533,752,811	3,577,393,051	3,577,393,051	3,526,805,332	3,571,697,160	3,571,697,160
— 稀釋	3,533,752,811	3,624,210,190	3,624,210,190	3,579,020,205	3,571,697,160	3,571,697,160
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	1,177,917,604	1,192,464,350	1,192,464,350	1,175,601,777	1,190,565,720	1,190,565,720
— 稀釋	1,177,917,604	1,208,070,063	1,208,070,063	1,193,006,735	1,190,565,720	1,190,565,720
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	(0.50)	0.20	0.03	0.11	(0.49)	(0.07)
— 稀釋	(0.50)	0.20	0.03	0.11	(0.49)	(0.07)
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	(1.50)	0.61	0.09	0.34	(1.48)	(0.21)
— 稀釋	(1.50)	0.60	0.08	0.34	(1.48)	(0.21)
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	65,196	90,250	12,687	299,468	265,635	37,342
銷售和市場費用	22,512	29,994	4,216	92,642	89,553	12,589
一般及行政費用	144,263	562,091	79,019	483,240	1,110,123	156,059
研發費用	117,628	60,276	8,473	343,101	234,759	33,002

(2) 家裝家居報告單位的估計公允價值超過其賬面值少於15%。我們將繼續監控及評估該報告單位商譽的賬面值，倘事實及情況發生變動，未來將會錄得非現金減值變動。

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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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)	(2,299,824)	1,215,666	170,895	(170,793)	(1,220,297)	(171,548)
股份支付薪酬費用	349,599	742,611	104,395	1,218,451	1,700,070	238,992
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	118,191	149,923	21,076	353,310	412,382	57,972
商譽、無形資產及其他長期資產減值	397,066	-	-	397,066	76,244	10,718
經調整經營利潤(虧損)	(1,434,968)	2,108,200	296,366	1,798,034	968,399	136,134
淨利潤(虧損)	(1,765,875)	716,148	100,673	408,498	(1,769,194)	(248,709)
股份支付薪酬費用	349,599	742,611	104,395	1,218,451	1,700,070	238,992
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	118,191	149,923	21,076	353,310	412,382	57,972
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	11,160	44,972	6,322	(127,500)	397,195	55,837
商譽、無形資產及其他長期資產減值	397,066	-	-	397,066	76,244	10,718
投資減值	-	240,870	33,861	-	491,872	69,146
非通用會計準則調整的稅務影響	1,604	(6,561)	(922)	2,217	(12,391)	(1,742)
經調整淨利潤(虧損)	(888,255)	1,887,963	265,405	2,252,042	1,296,178	182,214
淨利潤(虧損)	(1,765,875)	716,148	100,673	408,498	(1,769,194)	(248,709)
所得稅費用	203,514	439,540	61,790	1,396,023	1,058,795	148,843
股份支付薪酬費用	349,599	742,611	104,395	1,218,451	1,700,070	238,992
無形資產攤銷	121,776	154,330	21,695	369,515	425,836	59,863
物業及設備折舊	223,668	219,214	30,817	599,289	687,262	96,614
利息收入淨額	(90,717)	(214,716)	(30,184)	(241,481)	(488,170)	(68,626)
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	11,160	44,972	6,322	(127,500)	397,195	55,837
商譽、無形資產及其他長期資產減值	397,066	-	-	397,066	76,244	10,718
投資減值	-	240,870	33,861	-	491,872	69,146
經調整EBITDA	(549,809)	2,342,969	329,369	4,019,861	2,579,910	362,678
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	(1,764,920)	723,188	101,663	405,553	(1,763,106)	(247,853)
股份支付薪酬費用	349,599	742,611	104,395	1,218,451	1,700,070	238,992
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	118,191	149,923	21,076	353,310	412,382	57,972
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	11,160	44,972	6,322	(127,500)	397,195	55,837
商譽、無形資產及其他長期資產減值	397,066	-	-	397,066	76,244	10,718
投資減值	-	240,870	33,861	-	491,872	69,146
非通用會計準則調整的稅務影響	1,604	(6,561)	(922)	2,217	(12,391)	(1,742)
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(虧損)	(887,307)	1,894,996	266,394	2,249,076	1,302,245	183,067

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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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	1,177,917,604	1,192,464,350	1,192,464,350	1,175,601,777	1,190,565,720	1,190,565,720
— 稀釋	1,177,917,604	1,208,070,063	1,208,070,063	1,193,006,735	1,190,565,720	1,190,565,720
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	1,177,917,604	1,192,464,350	1,192,464,350	1,175,601,777	1,190,565,720	1,190,565,720
— 稀釋	1,177,917,604	1,208,070,063	1,208,070,063	1,193,006,735	1,200,944,043	1,200,944,043
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	(1.50)	0.61	0.09	0.34	(1.48)	(0.21)
— 稀釋	(1.50)	0.60	0.08	0.34	(1.48)	(0.21)
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	0.75	0.98	0.14	1.57	2.57	0.36
— 稀釋	0.75	0.97	0.14	1.55	2.56	0.36
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	(0.75)	1.59	0.23	1.91	1.09	0.15
— 稀釋	(0.75)	1.57	0.22	1.89	1.08	0.15

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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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(所用)現金淨額	(1,158,435)	2,005,528	281,930	2,315,937	5,813,559	817,257
投資活動所得(所用)現金淨額	(10,964,521)	3,850,877	541,349	(21,361,357)	(7,487,442)	(1,052,568)
融資活動所得(所用)現金淨額	71,801	(277,366)	(38,991)	(871,373)	(241,494)	(33,950)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	84,964	(155,503)	(21,860)	(220,390)	(12,893)	(1,812)
現金及現金等價物以及受限 資金的增加(減少)淨額	(11,966,191)	5,423,536	762,428	(20,137,183)	(1,928,270)	(271,073)
期初現金、現金等價物及受限資金	41,366,483	19,380,403	2,724,454	49,537,475	26,732,209	3,757,955
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>29,400,292</u>	<u>24,803,939</u>	<u>3,486,882</u>	<u>29,400,292</u>	<u>24,803,939</u>	<u>3,486,882</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9月30日止三個月			截至9月30日止九個月		
	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
存量房業務						
淨收入	6,138,020	7,156,681	1,006,070	25,962,650	18,842,946	2,648,899
減：分佣及薪酬	<u>(4,394,794)</u>	<u>(3,857,541)</u>	<u>(542,285)</u>	<u>(16,157,985)</u>	<u>(11,189,270)</u>	<u>(1,572,962)</u>
貢獻利潤	<u>1,743,226</u>	<u>3,299,140</u>	<u>463,785</u>	<u>9,804,665</u>	<u>7,653,676</u>	<u>1,075,937</u>
新房業務						
淨收入	11,348,472	7,792,812	1,095,496	35,162,630	20,369,105	2,863,443
減：分佣及薪酬	<u>(9,117,892)</u>	<u>(5,848,758)</u>	<u>(822,205)</u>	<u>(28,424,321)</u>	<u>(15,773,900)</u>	<u>(2,217,460)</u>
貢獻利潤	<u>2,230,580</u>	<u>1,944,054</u>	<u>273,291</u>	<u>6,738,309</u>	<u>4,595,205</u>	<u>645,983</u>
家裝家居業務						
淨收入	60,076	1,845,900	259,493	139,781	2,952,816	415,100
減：材料及人工成本	<u>(59,988)</u>	<u>(1,303,785)</u>	<u>(183,283)</u>	<u>(134,723)</u>	<u>(2,094,831)</u>	<u>(294,487)</u>
貢獻利潤	<u>88</u>	<u>542,115</u>	<u>76,210</u>	<u>5,058</u>	<u>857,985</u>	<u>120,613</u>
新興業務及其他						
淨收入	549,572	801,189	112,629	1,701,657	1,756,772	246,963
減：分佣及薪酬	<u>(72,911)</u>	<u>(597,570)</u>	<u>(84,005)</u>	<u>(222,440)</u>	<u>(1,127,428)</u>	<u>(158,491)</u>
貢獻利潤	<u>476,661</u>	<u>203,619</u>	<u>28,624</u>	<u>1,479,217</u>	<u>629,344</u>	<u>88,472</u>