

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年第四季度及財政年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3月16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12月31日止第四季度及財政年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年第四季度及財政年度業務及財務摘要

- **2022年總交易額¹**為人民幣26,096億元(3,784億美元)，同比下降32.3%。**存量房交易**的總交易額為人民幣15,765億元(2,286億美元)，同比下降23.4%。**新房交易**的總交易額為人民幣9,405億元(1,364億美元)，同比下降41.5%。**家裝家居**的總交易額為人民幣54億元(8億美元)，而2021年為人民幣213百萬元。**新興業務及其他的**總交易額為人民幣873億元(127億美元)，同比下降53.2%。

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。

2022年第四季度總交易額為人民幣6,470億元(938億美元)，同比下降11.7%。**存量房交易的總交易額**為人民幣3,599億元(522億美元)，同比增加1.5%。**新房交易的總交易額**為人民幣2,635億元(382億美元)，同比下降26.1%。**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61百萬元。**新興業務及其他的總交易額**為人民幣217億元(31億美元)，同比增加3.5%。

- **2022年淨收入**為人民幣607億元(88億美元)，同比下降24.9%。

2022年第四季度淨收入為人民幣167億元(24億美元)，同比下降5.8%。

- **2022年淨虧損**為人民幣1,397百萬元(203百萬美元)，而2021年淨虧損為人民幣525百萬元。**2022年經調整淨利潤²**為人民幣2,843百萬元(412百萬美元)，而2021年經調整淨利潤為人民幣2,294百萬元。

2022年第四季度淨利潤為人民幣372百萬元(54百萬美元)，而2021年同期淨虧損為人民幣933百萬元。**經調整淨利潤**為人民幣1,547百萬元(224百萬美元)，而2021年同期經調整淨利潤為人民幣42百萬元。

- 截至2022年12月31日**門店數量**為40,516家，較上年減少20.6%。截至2022年12月31日**活躍門店數量³**為37,446家，較上年減少17.4%。
- 截至2022年12月31日**經紀人數**量為394,020名，較上年減少13.3%。截至2022年12月31日**活躍經紀人數**量⁴為349,681名，較上年減少14.0%。

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2021年12月31日，活躍門店數量為45,339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12月31日，活躍經紀人數為406,794名。

- 2022年第四季度的**移動月活躍用戶數量**⁵平均為3,660萬名，而2021年同期為3,740萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在2022年充滿挑戰的住房市場中，我們實現了從高速增長到高質量增長的戰略轉型，不僅使我們繼續在總交易額方面跑贏市場並培育起了家裝家居業務等新增長引擎，2022年還在存量房及新房業務兩個方面實現貢獻利潤率的提升。」

「在第四季度，我們存量房總交易額相對於持續下跌的市場出現同比增長，原因是我們通過有效的ACN驅動更多用戶價值，並通過提供更好的商機分配機制及嚴格的生態治理等有效手段促進優質門店和經紀人的發展。在新房市場，除了成功的「預付佣」模式，我們在加強與國有開發商合作的同時，亦積極促進銷售轉化。此類舉措使我們在不犧牲經營及財務安全以換取增長的情況下實現了業績的強勁增長。我們的家裝家居業務亦跑贏市場，這得益於我們綜合性服務模式的優勢、我們核心業務的強勁導流、家居銷售的快速增長以及我們為支持品質交付而搭建的基礎設施的切實改善。」

「我們2022年採取的措施讓我們的收入更多元化，降低了費用並減少了我們的風險，使我們變得更高效、更多元化及更健康。隨著積極的房地產政策的出台和市場恢復跡象的顯現，2023年我們將為客戶、服務者以及中國更廣闊的居住行業帶來更多價值。同時，我們將堅持長期主義及中性市場觀，努力穿越短期波動並實現包容性及可持續增長。」彭先生總結道。

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。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「於2022年全年，市場及我們的業務都經歷了包括COVID-19疫情和開發商風險外溢在內的諸多挑戰。面對困境，我們採取強而有力的措施，聚焦成本管理及優化效率，最大化我們平台的價值以更好地留存並吸引優質服務者。我們錄得淨收入人民幣607億元，同比下降24.9%，收縮幅度小於市場跌幅。此外，我們多項財務指標實現顯著提升，例如存量房及新房業務的貢獻利潤率、毛利率、經調整淨利潤等，同時我們的自由現金流更加強勁，說明我們的重心成功從高速增長轉移到高質量增長，進一步鞏固了我們的領先市場地位。展望2023年，我們「一體兩翼」戰略的推進將驅動業務更多元化的發展，也對經營穩定性及盈利能力提出了更高的要求。因此，在我們於2022年優化到位的成本及費用結構基礎上，我們將在效率、風險控制及規模擴張中取得動態平衡，以支持我們的持續業務增長及服務品質提升。」

2022年第四季度財務業績

淨收入

2022年第四季度淨收入由2021年同期的人民幣178億元下降5.8%至人民幣167億元(24億美元)，而2022年第四季度總交易額由2021年同期的人民幣7,324億元下降11.7%至人民幣6,470億元(938億美元)，主要由於一線城市的存量房業務及新房業務的總交易額下降，原因為COVID-19反覆擾動中國住房市場的恢復及新房銷售的市場情緒低迷。淨收入的降幅部分被家裝家居的淨收入增加所抵銷。

- **存量房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣60億元下降11.8%至2022年第四季度的人民幣53億元(8億美元)，主要由於佣金收入減少，而其降幅部分被平台服務、加盟服務及其他增值服務收入的增加所抵銷。存量房交易的總交易額由2021年同期的人民幣3,546億元增加1.5%至2022年第四季度的人民幣3,599億元(522億美元)，主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的總交易額增加，部分增幅被通過鏈家品牌進行的總交易額同比下降所抵銷。存量房業務淨收入與存量房交易的總交易額的不同趨勢乃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2021年同期的人民幣53億元下降16.6%至2022年第四季度的人民幣44億元(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2021年同期的人民幣1,949億元下降17.2%至2022年第四季度的人民幣1,614億元(234億美元)，原因為2022年第四季度COVID-19病例激增(尤其是一線城市)；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7億元增加25.2%至2022年第四季度的人民幣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1,597億元增加24.3%至2022年第四季度的人民幣1,985億元(288億美元)，而其主要由於若干二線城市的存量房銷售市場隨著更多支持性政策的出台而有所恢復以及2021年同期的基數相對較低。

- 新房業務的淨收入由2021年同期的人民幣113億元下降26.8%至2022年第四季度的人民幣83億元(12億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣3,568億元下降26.1%至2022年第四季度的人民幣2,635億元(382億美元)。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2021年同期的人民幣2,964億元下降28.4%至人民幣2,123億元(308億美元)，而通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣604億元下降15.1%至2022年第四季度的人民幣513億元(74億美元)。
- 家裝家居的淨收入於2022年第四季度為人民幣21億元(3億美元)，而2021年同期為人民幣58百萬元，主要由於本公司完成收購(「收購聖都家裝」)一家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4億元增加152.0%至2022年第四季度的人民幣11億元(2億美元)，主要由於輕託管租賃服務及金融服務的淨收入增加。

營業成本

營業成本總額由2021年同期的人民幣149億元下降14.9%至2022年第四季度的人民幣127億元(18億美元)。

- 外部分佣。2022年第四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60億元(9億美元)，而2021年同期為人民幣77億元，主要由於2022年第四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年第四季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣42億元(6億美元)，而2021年同期為人民幣54億元，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完成的存量房交易及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年第四季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣15億元(2億美元)，而2021年同期為人民幣61百萬元，主要由於收購聖都家裝以及家裝家居業務淨收入的有機增長。
- **門店成本。**本公司的門店成本由2021年同期的人民幣10億元下降26.1%至2022年第四季度的人民幣8億元(1億美元)，主要由於2022年第四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6億元下降至2022年第四季度的人民幣2億元(23百萬美元)，主要由於淨收入下降致使營業稅金及附加減少，資金成本減少以及人力資源相關成本減少。

毛利

毛利由2021年同期的人民幣29億元上升40.4%至2022年第四季度的人民幣41億元(6億美元)。2022年第四季度毛利率為24.4%，而2021年同期為16.4%。毛利率上升主要由於：a)相較於新房業務，貢獻利潤率相對較高的存量房業務及家裝家居收入佔總收入佔比提升；b)隨著鏈家經紀人數量減少，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年第四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41億元下降9.6%至2022年第四季度的人民幣37億元(5億美元)。

- **一般及行政費用**由2021年同期的人民幣2,202百萬元下降18.6%至2022年第四季度的人民幣1,792百萬元(260百萬美元)，主要由於相較於2021年同期，2022年第四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，部分降幅被股份支付薪酬費用的增加所抵銷。
- 2022年第四季度**銷售和市場費用**為人民幣1,333百萬元(193百萬美元)，而2021年同期為人民幣809百萬元，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。

- **研發費用**由2021年同期的人民幣738百萬元下降31.1%至2022年第四季度的人民幣509百萬元(74百萬美元)，主要由於相較2021年同期，2022年第四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年第四季度**經營利潤**為人民幣387百萬元(56百萬美元)，而2021年同期為經營虧損人民幣1,184百萬元。2022年第四季度的**經營利潤率**為2.3%，而2021年同期為負6.7%，主要由於：a)毛利率同比升高以及b)經營槓桿改善，這主要由於相較2021年同期，經過了2022年上半年人員結構優化及2022年第四季度資源合理利用的效果顯現。

2022年第四季度**經調整經營利潤**⁶為人民幣1,339百萬元(194百萬美元)，而2021年同期為經調整經營虧損人民幣398百萬元。2022年第四季度**經調整經營利潤率**⁷為8.0%，而2021年同期為負2.2%。2022年第四季度**經調整EBITDA**⁸為人民幣2,164百萬元(314百萬美元)，而2021年同期為人民幣484百萬元。

淨利潤(虧損)

2022年第四季度**淨利潤**為人民幣372百萬元(54百萬美元)，而2021年同期為淨虧損人民幣933百萬元。

2022年第四季度**經調整淨利潤**為人民幣1,547百萬元(224百萬美元)，而2021年同期為人民幣42百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2022年第四季度**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤**為人民幣377百萬元(55百萬美元)，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930百萬元。

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。

2022年第四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1,552百萬元(225百萬美元)，而2021年同期為人民幣45百萬元。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2022年第四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0.32元(0.05美元)及人民幣0.31元(0.04美元)，而2021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0.78元。

2022年第四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1.31元(0.19美元)及人民幣1.29元(0.18美元)，而2021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0.04元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2022年12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611億元(89億美元)。

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。

2022年財政年度財務業績

淨收入

2022年淨收入由2021年的人民幣808億元下降24.9%至人民幣607億元（88億美元）。下降主要由於總交易額由2021年的人民幣38,535億元減少32.3%至2022年的人民幣26,096億元（3,784億美元），原因為2022年市場情緒低迷及COVID-19反覆擾動本公司營運。

- **存量房業務的淨收入**由2021年的人民幣319億元下降24.5%至2022年的人民幣241億元（35億美元），主要由於存量房交易的總交易額由2021年的人民幣20,582億元下降23.4%至2022年的人民幣15,765億元（2,286億美元）。

其中，(i)佣金收入由2021年的人民幣284億元下降27.3%至2022年的人民幣206億元（30億美元），主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2021年的人民幣10,348億元下降27.9%至2022年的人民幣7,464億元（1,082億美元）；及

(ii)平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入由2021年的人民幣36億元下降2.5%至2022年的人民幣35億元（5億美元），乃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年的人民幣10,234億元下降18.9%至2022年的人民幣8,301億元（1,203億美元），部分降幅被貝聯門店收取的存量房交易佣金率適度增加及增值服務滲透水平提高所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2021年的人民幣465億元下降38.3%至2022年的人民幣287億元（42億美元），主要由於新房交易的總交易額由2021年的人民幣16,086億元下降41.5%至2022年的人民幣9,405億元（1,364億美元）。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2021年的人民幣13,346億元同比下降42.3%至人民幣7,705億元（1,117億美元），通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2021年的人民幣2,741億元同比下降38.0%至人民幣1,700億元（246億美元）。
- **家裝家居的淨收入**於2022年為人民幣50億元（7億美元），而2021年為人民幣197百萬元，主要由於本公司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，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年的人民幣21億元增加33.4%至2022年的人民幣28億元（4億美元），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年的人民幣649億元下降27.8%至2022年的人民幣469億元(68億美元)，主要由於對貝聯經紀人及其他銷售渠道的外部分佣以及內部佣金及薪酬均有所減少。

- **外部分佣。**本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本由2021年的人民幣316億元下降35.2%至2022年的人民幣205億元(30億美元)，主要由於2022年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年有所下降。
- **內部佣金及薪酬。**本公司的內部佣金及薪酬的營業成本由2021年的人民幣263億元下降32.1%至2022年的人民幣179億元(26億美元)，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完成的存量房交易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年本公司的家裝家居的營業成本為人民幣36億元(5億美元)，而2021年為人民幣2億元，主要由於收購聖都家裝以及家裝家居業務淨收入的有機增長。
- **門店成本。**本公司的門店成本由2021年的人民幣38億元下降12.2%至2022年的人民幣33億元(5億美元)，主要由於2022年隨著市場下行鏈家門店數量較2021年有所減少。
- **其他成本。**本公司的其他成本由2021年的人民幣30億元下降45.6%至2022年的人民幣16億元(2億美元)，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年的人民幣158億元下降12.9%至2022年的人民幣138億元(20億美元)。2022年的毛利率為22.7%，而2021年為19.6%。毛利率上升主要由於：a)相較於新房業務，貢獻利潤率相對較高的存量房業務及家裝家居收入佔總收入佔比提升；b)隨著鏈家經紀人數量減少，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提高；及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提高。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2021年的人民幣172億元下降14.9%至2022年的人民幣146億元(21億美元)。

- 一般及行政費用由2021年的人民幣89億元下降17.7%至2022年的人民幣73億元(11億美元)，主要由於相較於2021年，2022年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，部分降幅被股份支付薪酬費用的增加所抵銷。
- 2022年銷售和市場費用為人民幣46億元(7億美元)，而2021年為人民幣43億元，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年的人民幣32億元下降20.3%至2022年的人民幣25億元(4億美元)，主要由於相較2021年，2022年研發人員人數減少，致使人力成本及股份支付薪酬費用減少。

2022年經營虧損為人民幣833百萬元(121百萬美元)，而2021年經營虧損為人民幣14億元。2022年的經營利潤率為負1.4%，而2021年為負1.7%，主要由於相較於2021年，2022年毛利率相對較高，部分增幅被家裝家居以及新興業務及其他服務開支的增加所抵銷。

2022年經調整經營利潤為人民幣23億元(3億美元)，而2021年為人民幣14億元。2022年經調整經營利潤率為3.8%，而2021年為1.7%。2022年經調整EBITDA為人民幣47億元(7億美元)，而2021年為人民幣45億元。

淨利潤(虧損)

2022年淨虧損為人民幣1,397百萬元(203百萬美元)，而2021年為人民幣525百萬元。

2022年經調整淨利潤為人民幣2,843百萬元(412百萬美元)，而2021年為人民幣2,294百萬元。

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1,386百萬元(201百萬美元)，而2021年為人民幣524百萬元。

2022年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2,854百萬元(414百萬美元)，而2021年為人民幣2,295百萬元。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2022年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1.17元(0.17美元)，而2021年的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0.44元。

2022年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分別為人民幣2.40元(0.35美元)和人民幣2.38元(0.34美元)，而2021年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分別為人民幣1.94元和人民幣1.92元。

業務展望

2023年第一季度，本公司預計淨收入總額將介乎於人民幣180億元(26億美元)至人民幣185億元(27億美元)，由2022年同季度上升約43.4%至47.4%。該預測計及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12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14.2百萬股美國存託股份，總對價約191百萬美元，若干購買於2023年1月初交割。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2023年3月16日(星期四)上午八時正(即北京／香港時間2023年3月16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/10029216-ft4w0.html>

通過撥打以下號碼，可在2023年3月23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：	10029216

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6.8972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12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3月16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	2022年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	20,446,104	19,413,202	2,814,650
受限資金	6,286,105	6,181,057	896,169
短期投資	29,402,661	35,485,908	5,144,973
短期貸款，扣除截至2021年及2022年 12月31日信用損失準備分別人民幣 131,558及人民幣139,427	702,452	667,224	96,738
應收賬款及合同資產，扣除截至2021年及 2022年12月31日信用損失準備分別人 民幣2,151,271及人民幣2,088,478	9,324,952	4,163,022	603,581
應收關聯方款項及預付關聯方款項	591,342	405,956	58,858
應收關聯方貸款	42,788	50,463	7,316
預付款項、應收款項及其他資產	3,129,950	4,057,843	588,333
流動資產總額	<u>69,926,354</u>	<u>70,424,675</u>	<u>10,210,618</u>
非流動資產			
物業及設備淨額	1,971,707	2,036,553	295,272
使用權資產	7,244,211	11,284,070	1,636,036
長期貸款，扣除截至2021年及 2022年12月31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	17,925,653	2,598,975
無形資產淨額	1,141,273	1,686,976	244,589
商譽	1,805,689	4,934,235	715,397
長期應收關聯方貸款	-	22,934	3,325
其他非流動資產	1,181,421	1,032,251	149,663
非流動資產總額	<u>30,392,511</u>	<u>38,922,672</u>	<u>5,643,257</u>
資產總額	<u>100,318,865</u>	<u>109,347,347</u>	<u>15,853,875</u>

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	2022年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	6,008,765	5,843,321	847,202
應付關聯方款項	584,078	425,685	61,719
應付僱員薪酬及福利	9,834,247	9,365,512	1,357,872
應付客戶備付金	4,181,337	4,194,828	608,193
應付所得稅	567,589	542,290	78,625
短期借款	260,000	619,000	89,747
租賃負債流動部分	2,752,795	4,972,345	720,922
短期融資債務	194,200	-	-
合同負債	1,101,929	3,260,269	472,695
預提費用及其他流動負債	3,451,197	4,118,068	597,063
流動負債總額	<u>28,936,137</u>	<u>33,341,318</u>	<u>4,834,038</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	22,920	351,186	50,917
租賃負債非流動部分	4,302,934	6,599,930	956,900
其他非流動負債	1,381	475	69
非流動負債總額	<u>4,327,235</u>	<u>6,951,591</u>	<u>1,007,886</u>
負債總額	<u>33,263,372</u>	<u>40,292,909</u>	<u>5,841,924</u>

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	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
年及2022年12月31日已發行及流通在
外A類普通股分別為2,705,911,235股及
3,601,547,279股；截至2021年及2022
年12月31日已發行及流通在外B類普通
股分別為885,301,280股及156,426,896
股)

庫存股份

資本公積

法定儲備

累計其他綜合虧損

累計虧絀

	489	487	71
	-	(225,329)	(32,670)
	78,972,169	80,302,956	11,642,834
	483,887	660,817	95,809
	(2,639,723)	(412,721)	(59,839)
	(9,842,846)	(11,405,850)	(1,653,693)

貝殼控股有限公司股東權益總額

	<u>66,973,976</u>	<u>68,920,360</u>	<u>9,992,512</u>
--	-------------------	-------------------	------------------

非控股權益

	<u>81,517</u>	<u>134,078</u>	<u>19,439</u>
--	---------------	----------------	---------------

股東權益總額

	<u>67,055,493</u>	<u>69,054,438</u>	<u>10,011,951</u>
--	-------------------	-------------------	-------------------

負債及股東權益總額

	<u><u>100,318,865</u></u>	<u><u>109,347,347</u></u>	<u><u>15,853,875</u></u>
--	---------------------------	---------------------------	--------------------------

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			截至以下日期止年度		
	2021年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 美元	2021年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 美元
淨收入						
存量房業務	5,985,303	5,280,757	765,638	31,947,953	24,123,703	3,497,608
新房業務	11,309,748	8,281,269	1,200,671	46,472,378	28,650,374	4,153,914
家裝家居	57,671	2,093,811	303,574	197,452	5,046,627	731,692
新興業務及其他	432,999	1,091,303	158,224	2,134,656	2,848,075	412,932
淨收入總額	17,785,721	16,747,140	2,428,107	80,752,439	60,668,779	8,796,146
營業成本						
外部分佣	(7,740,832)	(6,030,785)	(874,382)	(31,633,827)	(20,499,632)	(2,972,167)
內部佣金及薪酬	(5,391,756)	(4,231,943)	(613,574)	(26,303,507)	(17,853,694)	(2,588,542)
家裝家居成本	(61,146)	(1,467,237)	(212,729)	(195,869)	(3,562,068)	(516,451)
門店成本	(1,035,183)	(764,650)	(110,864)	(3,809,757)	(3,346,436)	(485,188)
其他	(641,542)	(159,567)	(23,134)	(2,990,064)	(1,626,202)	(235,776)
營業成本總額⁽¹⁾	(14,870,459)	(12,654,182)	(1,834,683)	(64,933,024)	(46,888,032)	(6,798,124)
毛利	2,915,262	4,092,958	593,424	15,819,415	13,780,747	1,998,022
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(809,090)	(1,332,765)	(193,233)	(4,309,116)	(4,573,382)	(663,078)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(2,202,486)	(1,792,326)	(259,863)	(8,924,470)	(7,346,665)	(1,065,167)
研發費用 ⁽¹⁾	(738,118)	(508,663)	(73,749)	(3,193,988)	(2,545,549)	(369,070)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(349,639)	(71,813)	(10,412)	(746,705)	(148,057)	(21,466)
運營費用總額	(4,099,333)	(3,705,567)	(537,257)	(17,174,279)	(14,613,653)	(2,118,781)
經營利潤(虧損)	(1,184,071)	387,391	56,167	(1,354,864)	(832,906)	(120,759)
利息收入淨額	113,086	255,314	37,017	354,567	743,484	107,795
以權益法核算的投資損益	(8,286)	(69)	(10)	36,606	44,588	6,465
投資公允價值變動淨額	121,084	(133,728)	(19,389)	564,804	(512,225)	(74,266)
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(183,789)	(100,004)	(14,499)	(183,789)	(591,876)	(85,814)
匯兌收益(虧損)	1,332	65,331	9,472	20,988	(127,362)	(18,466)
其他收入淨額	476,849	528,454	76,619	1,702,414	1,568,587	227,424
所得稅費用前利潤(虧損)	(663,795)	1,002,689	145,377	1,140,726	292,290	42,379
所得稅費用	(269,469)	(630,779)	(91,454)	(1,665,492)	(1,689,574)	(244,965)
淨利潤(虧損)	(933,264)	371,910	53,923	(524,766)	(1,397,284)	(202,586)

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			截至以下日期止年度		
	2021年	2022年	2022年	2021年	2022年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31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	3,582	5,122	743	637	11,210	1,625
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤(虧損)	<u>(929,682)</u>	<u>377,032</u>	<u>54,666</u>	<u>(524,129)</u>	<u>(1,386,074)</u>	<u>(200,961)</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>(929,682)</u></u>	<u><u>377,032</u></u>	<u><u>54,666</u></u>	<u><u>(524,129)</u></u>	<u><u>(1,386,074)</u></u>	<u><u>(200,961)</u></u>
淨利潤(虧損)	(933,264)	371,910	53,923	(524,766)	(1,397,284)	(202,586)
外幣折算調整	(561,546)	(479,196)	(69,477)	(841,214)	2,602,071	377,265
可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類	42,864	121,961	17,683	35,578	(375,069)	(54,380)
綜合收益(虧損)總額	<u><u>(1,451,946)</u></u>	<u><u>14,675</u></u>	<u><u>2,129</u></u>	<u><u>(1,330,402)</u></u>	<u><u>829,718</u></u>	<u><u>120,299</u></u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損	3,582	5,122	743	637	11,210	1,625
歸屬於貝殼控股有限公司的 綜合收益(虧損)	<u>(1,448,364)</u>	<u>19,797</u>	<u>2,872</u>	<u>(1,329,765)</u>	<u>840,928</u>	<u>121,924</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>(1,448,364)</u></u>	<u><u>19,797</u></u>	<u><u>2,872</u></u>	<u><u>(1,329,765)</u></u>	<u><u>840,928</u></u>	<u><u>121,924</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			截至以下日期止年度		
	2021年	2022年	2022年	2021年	2022年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31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	3,559,476,683	3,551,773,024	3,551,773,024	3,549,121,628	3,569,179,079	3,569,179,079
— 稀釋	3,559,476,683	3,604,626,158	3,604,626,158	3,549,121,628	3,569,179,079	3,569,179,079
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	1,186,492,228	1,183,924,341	1,183,924,341	1,183,040,543	1,189,726,360	1,189,726,360
— 稀釋	1,186,492,228	1,201,542,053	1,201,542,053	1,183,040,543	1,189,726,360	1,189,726,360
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	(0.26)	0.11	0.02	(0.15)	(0.39)	(0.06)
— 稀釋	(0.26)	0.10	0.01	(0.15)	(0.39)	(0.06)
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	(0.78)	0.32	0.05	(0.44)	(1.17)	(0.17)
— 稀釋	(0.78)	0.31	0.04	(0.44)	(1.17)	(0.17)
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	106,663	91,209	13,224	406,131	356,844	51,738
銷售和市場費用	17,804	31,843	4,617	110,446	121,396	17,601
一般及行政費用	112,491	549,632	79,689	595,732	1,659,755	240,641
研發費用	82,877	52,495	7,611	425,978	287,254	41,648

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			截至以下日期止年度		
	2021年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 美元	2021年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 人民幣	2022年 12月31日 美元
經營利潤(虧損)	(1,184,071)	387,391	56,167	(1,354,864)	(832,906)	(120,759)
股份支付薪酬費用	319,835	725,179	105,141	1,538,287	2,425,249	351,628
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,869	154,504	22,401	470,179	566,886	82,191
商譽、無形資產及其他長期資產減值	349,639	71,813	10,412	746,705	148,057	21,466
經調整經營利潤(虧損)	(397,728)	1,338,887	194,121	1,400,307	2,307,286	334,526
淨利潤(虧損)	(933,264)	371,910	53,923	(524,766)	(1,397,284)	(202,586)
股份支付薪酬費用	319,835	725,179	105,141	1,538,287	2,425,249	351,628
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,869	154,504	22,401	470,179	566,886	82,191
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	3,084	129,731	18,809	(124,416)	526,926	76,397
商譽、無形資產及其他長期資產減值	349,639	71,813	10,412	746,705	148,057	21,466
投資減值	186,703	100,004	14,499	186,703	591,876	85,814
非通用會計準則調整的稅務影響	(953)	(6,560)	(951)	1,264	(18,951)	(2,748)
經調整淨利潤	41,913	1,546,581	224,234	2,293,956	2,842,759	412,162
淨利潤(虧損)	(933,264)	371,910	53,923	(524,766)	(1,397,284)	(202,586)
所得稅費用	269,469	630,779	91,454	1,665,492	1,689,574	244,965
股份支付薪酬費用	319,835	725,179	105,141	1,538,287	2,425,249	351,628
無形資產攤銷	121,517	158,624	22,998	491,032	584,460	84,739
物業及設備折舊	280,440	230,999	33,492	879,729	918,261	133,135
利息收入淨額	(113,086)	(255,314)	(37,017)	(354,567)	(743,484)	(107,795)
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	3,084	129,731	18,809	(124,416)	526,926	76,397
商譽、無形資產及其他長期資產減值	349,639	71,813	10,412	746,705	148,057	21,466
投資減值	186,703	100,004	14,499	186,703	591,876	85,814
經調整EBITDA	484,337	2,163,725	313,711	4,504,199	4,743,635	687,763
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)	(929,682)	377,032	54,666	(524,129)	(1,386,074)	(200,961)
股份支付薪酬費用	319,835	725,179	105,141	1,538,287	2,425,249	351,628
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	116,869	154,504	22,401	470,179	566,886	82,191
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	3,084	129,731	18,809	(124,416)	526,926	76,397
商譽、無形資產及其他長期資產減值	349,639	71,813	10,412	746,705	148,057	21,466
投資減值	186,703	100,004	14,499	186,703	591,876	85,814
非通用會計準則調整的稅務影響	(953)	(6,560)	(951)	1,264	(18,951)	(2,748)
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)	(28)	(28)	(4)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤	45,488	1,551,696	224,976	2,294,565	2,853,941	413,783

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			截至以下日期止年度		
	2021年	2022年	2022年	2021年	2022年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31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	1,186,492,228	1,183,924,341	1,183,924,341	1,183,040,543	1,189,726,360	1,189,726,360
— 稀釋	1,186,492,228	1,201,542,053	1,201,542,053	1,183,040,543	1,189,726,360	1,189,726,360
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	1,186,492,228	1,183,924,341	1,183,924,341	1,183,040,543	1,189,726,360	1,189,726,360
— 稀釋	1,188,942,618	1,201,542,053	1,201,542,053	1,196,789,976	1,199,354,087	1,199,354,087
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	(0.78)	0.32	0.05	(0.44)	(1.17)	(0.17)
— 稀釋	(0.78)	0.31	0.04	(0.44)	(1.17)	(0.17)
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	0.82	0.99	0.14	2.38	3.57	0.52
— 稀釋	0.82	0.98	0.14	2.36	3.55	0.51
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	0.04	1.31	0.19	1.94	2.40	0.35
— 稀釋	0.04	1.29	0.18	1.92	2.38	0.34

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			截至以下日期止年度		
	2021年	2022年	2022年	2021年	2022年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31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	1,279,185	2,647,195	383,808	3,595,122	8,460,754	1,226,695
投資活動所用現金淨額	(3,522,717)	(984,913)	(142,799)	(24,884,074)	(8,472,355)	(1,228,376)
融資活動所用現金淨額	(202,800)	(913,499)	(132,445)	(1,074,173)	(1,154,993)	(167,459)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(221,751)	41,537	6,022	(442,141)	28,644	4,153
現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額	(2,668,083)	790,320	114,586	(22,805,266)	(1,137,950)	(164,987)
期初／年初現金、現金等價物及受限資金	29,400,292	24,803,939	3,596,233	49,537,475	26,732,209	3,875,806
期末／年末現金、現金等價物及受限資金	<u>26,732,209</u>	<u>25,594,259</u>	<u>3,710,819</u>	<u>26,732,209</u>	<u>25,594,259</u>	<u>3,710,819</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			截至以下日期止年度		
	2021年	2022年	2022年	2021年	2022年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31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	5,985,303	5,280,757	765,638	31,947,953	24,123,703	3,497,608
減：分佣及薪酬	<u>(3,965,516)</u>	<u>(3,321,568)</u>	<u>(481,582)</u>	<u>(20,123,501)</u>	<u>(14,510,838)</u>	<u>(2,103,873)</u>
貢獻利潤	<u>2,019,787</u>	<u>1,959,189</u>	<u>284,056</u>	<u>11,824,452</u>	<u>9,612,865</u>	<u>1,393,735</u>
新房業務						
淨收入	11,309,748	8,281,269	1,200,671	46,472,378	28,650,374	4,153,914
減：分佣及薪酬	<u>(9,100,919)</u>	<u>(6,112,120)</u>	<u>(886,174)</u>	<u>(37,525,240)</u>	<u>(21,886,020)</u>	<u>(3,173,175)</u>
貢獻利潤	<u>2,208,829</u>	<u>2,169,149</u>	<u>314,497</u>	<u>8,947,138</u>	<u>6,764,354</u>	<u>980,739</u>
家裝家居業務						
淨收入	57,671	2,093,811	303,574	197,452	5,046,627	731,692
減：材料及人工成本	<u>(61,146)</u>	<u>(1,467,237)</u>	<u>(212,729)</u>	<u>(195,869)</u>	<u>(3,562,068)</u>	<u>(516,451)</u>
貢獻利潤	<u>(3,475)</u>	<u>626,574</u>	<u>90,845</u>	<u>1,583</u>	<u>1,484,559</u>	<u>215,241</u>
新興業務及其他						
淨收入	432,999	1,091,303	158,224	2,134,656	2,848,075	412,932
減：分佣及薪酬	<u>(66,153)</u>	<u>(829,040)</u>	<u>(120,200)</u>	<u>(288,593)</u>	<u>(1,956,468)</u>	<u>(283,661)</u>
貢獻利潤	<u>366,846</u>	<u>262,263</u>	<u>38,024</u>	<u>1,846,063</u>	<u>891,607</u>	<u>129,271</u>