

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**KE Holdings Inc.**  
**貝殼控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)  
(股份代號：2423)

**內幕消息**  
**貝殼控股有限公司公佈2023年第二季度未經審計財務業績，**  
**擴大及延長股份回購計劃及**  
**特別現金股息**

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8月31日 — 領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台貝殼控股有限公司(「貝殼」或「本公司」)(紐交所代碼：BEKE；香港聯交所代號：2423)今日公佈其截至2023年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，並公佈擴大及延長股份回購計劃及特別現金股息。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 2023年第二季度業務及財務摘要

- 總交易額<sup>1</sup>為人民幣7,806億元(1,076億美元)，同比增加22.1%。存量房交易的總交易額為人民幣4,565億元(630億美元)，同比增加16.0%。新房交易的總交易額為人民幣2,950億元(407億美元)，同比增加32.4%。家裝家居的總交易額為人民幣34億元(5億美元)，而2022年同期為人民幣13億元。新興業務及其他的總交易額為人民幣256億元(35億美元)，同比增加16.6%。

<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。

- 淨收入為人民幣195億元（27億美元），同比增加41.4%。
- 淨利潤為人民幣1,300百萬元（179百萬美元）。經調整淨利潤<sup>2</sup>為人民幣2,364百萬元（326百萬美元）。
- 截至2023年6月30日門店數量為43,000家，較上年同期保持穩定。截至2023年6月30日活躍門店數量<sup>3</sup>為41,076家，與上年同期相對持平。
- 截至2023年6月30日經紀人數量為435,813名，較上年同期增加5.0%。截至2023年6月30日活躍經紀人數量<sup>4</sup>為409,054名，較上年同期增加7.6%。
- 2023年第二季度的移動月活躍用戶數量<sup>5</sup>平均為4,800萬名，而2022年同期為4,300萬名。

<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。

<sup>3</sup> 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍門店數量和活躍經紀人數量的運營指標，可更好地反映我們平台上門店和經紀人的運營活躍度。

截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i)於過去60天內未促成任何房產交易，(ii)於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii)於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。截至2022年6月30日，活躍門店數量為41,118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2022年6月30日，活躍經紀人數量為380,284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。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「隨著2023年上半年中國房地產和居住市場的恢復，我們的運營和財務表現都較上年同期有了顯著提升。這也得益於我們在市場調整時期對於服務者的育留，有效的降本增效。同時，我們的新興業務也快速展翼，家裝家居業務實現品質、規模、經營效益的突破，貝殼租房業務也實現了穩健的成長和效益的提升。這都讓我們更好地抓住了市場恢復中不斷擴大的機遇，助力我們再次實現超越市場的表現。」

彭先生總結到，「居住服務行業的消費者需求很大程度上已由「買到房」轉變為「住得好」。伴隨不斷變化的消費者需求，我們於7月將企業戰略升級為「一體三翼」，新設貝好家為第三翼推動新房供給側升級。這一戰略升級旨在為消費者未被滿足的需求提供更好的產品和服務。我們正覆蓋著更廣泛的居住領域，涵蓋房屋本身、房屋交易、租賃以及家裝家居等。由這各項服務帶來的品質紅利將不僅為我們帶來更多增長機會，也將支持行業的持續健康發展。我們還將進一步賦能服務者成為連結社區與美好居住的紐帶，並幫助他們實現自身的職業化發展。我們正向攀登下一座山峰進發，向著我們「有尊嚴的服務者，更美好的居住」這一使命前進，我們對未來精彩的旅程充滿期待」。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「今年第二季度，中國的住房市場保持復甦勢頭，雖然復甦速度較第一季度由積壓需求帶來的激增更為溫和。得益於我們對助力服務者能力提升、提高運營效率及助力新興業務突破所做的堅定努力，我們成功地抓住了市場復甦的契機。我們的總交易額同比增長22.1%至人民幣7,806億元，同時淨收入增長41.4%至人民幣195億元。此外，我們對成本和費用結構所做的戰略優化也為我們的盈利能力提升做出了貢獻。第二季度我們的淨利潤為人民幣1,300百萬元，而2022年同期則為淨虧損人民幣1,866百萬元，同時本季度的非通用會計準則淨利潤為人民幣2,364百萬元，而2022年同期則為淨虧損人民幣619百萬元。隨著我們向下一座山進發，我們決心保持健康、穩健的資產負債表並確保高效的資本配置，助力本公司在廣闊的居住服務領域實現更大的增長。我們堅實的現金儲備及審慎的財務管理使我們能夠積極地推進股東回報計劃。作為注重為股東創造長期價值的公司，我們堅定致力於提升股東價值，並期待我們在爭取未來成功發展的過程中持續為股東帶來回報。」

## 2023年第二季度財務業績

### 淨收入

2023年第二季度淨收入由2022年同期的人民幣138億元增長41.4%至人民幣195億元(27億美元)。淨收入增加主要由於總交易額增加。2023年第二季度總交易額由2022年同期的人民幣6,395億元增長22.1%至人民幣7,806億元(1,076億美元)，乃主要由於住房相關市場因COVID-19管控限制放開而得以復甦，且本公司不斷提高的運營能力助力我們抓住市場復甦機遇，以及本公司家裝家居業務的擴張。

- **存量房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣55億元增加15.9%至2023年第二季度的人民幣64億元(9億美元)，主要由於存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣3,935億元增加16.0%至2023年第二季度的人民幣4,565億元(630億美元)。

其中，**(i)佣金收入**由2022年同期的人民幣46億元增加11.0%至2023年第二季度的人民幣51億元(7億美元)，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣1,635億元增加9.7%至2023年第二季度的人民幣1,794億元(247億美元)；及

**(ii)平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入**(大部分向本公司平台上的貝聯門店和經紀人收取)由2022年同期的人民幣9億元增加40.4%至2023年第二季度的人民幣13億元(2億美元)，主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房交易的總交易額由2022年同期的人民幣2,299億元增加20.5%至2023年第二季度的人民幣2,771億元(382億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣67億元上升30.4%至2023年第二季度的人民幣87億元(12億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣2,227億元上升32.4%至2023年第二季度的人民幣2,950億元(407億美元)。其中，通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上完成的新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣1,838億元上升31.3%至2023年第二季度的人民幣2,413億元(333億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣389億元上升38.0%至2023年第二季度的人民幣537億元(74億美元)。
- **家裝家居的淨收入**於2023年第二季度為人民幣26億元(4億美元)，而2022年同期為人民幣10億元，主要由於訂單增加及交付能力提高，推動家裝家居業務總交易額的有機增長。



- **新興業務及其他的淨收入**由2022年同期的人民幣557百萬元上升213.9%至2023年第二季度的人民幣17億元(2億美元)，主要由於租賃住房管理服務及金融服務的淨收入增加。

## 營業成本

**營業成本總額**由2022年同期的人民幣111億元上升27.8%至2023年第二季度的人民幣141億元(20億美元)。

- **外部分佣**。2023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68億元(9億美元)，而2022年同期為人民幣47億元，主要由於2023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2022年同期有所增加。
- **內部佣金及薪酬**。2023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2022年同期為人民幣43億元，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增加，致使浮動佣金增加，部分增幅被鏈家經紀人、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的固定薪酬成本減少所抵銷。
- **家裝家居成本**。2023年第二季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣18億元(3億美元)，而2022年同期為人民幣7億元，主要由於家裝家居的淨收入有機增長。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2022年同期的人民幣9億元下降16.7%至2023年第二季度的人民幣7億元(1億美元)，主要由於2023年第二季度鏈家門店數量較2022年同期有所減少。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2022年同期的人民幣5億元下降至2023年第二季度的人民幣4億元(1億美元)，主要由於人力資源相關成本減少，部分降幅被淨收入增加致使營業稅金及附加增加所抵銷。

## 毛利

毛利由2022年同期的人民幣27億元上升97.3%至2023年第二季度的人民幣53億元(7億美元)。2023年第二季度毛利率為27.4%，而2022年同期為19.7%。毛利率上升主要由於：a) 存量房業務淨收入的提升和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；b) 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；c) 利潤率較高的產品及服務佔比提升導致家裝家居業務的貢獻利潤率同比提高；及d) 相較2022年同期，2023年第二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)

運營費用總額於2023年第二季度為人民幣43億元(6億美元)，與2022年同期相對持平。

- **一般及行政費用**由2022年同期的人民幣2,250百萬元下降6.4%至2023年第二季度的人民幣2,105百萬元(290百萬美元)，主要由於相較於2022年同期，2023年第二季度信用損失準備隨著應收賬款結餘的降低而減少，以及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。
- **銷售和市場費用**由2022年同期的人民幣1,122百萬元上升47.1%至2023年第二季度的人民幣1,649百萬元(227百萬美元)，主要由於家裝家居的淨收入增長致使家裝家居服務的銷售和市場費用增加。
- **研發費用**由2022年同期的人民幣779百萬元下降39.0%至2023年第二季度的人民幣475百萬元(65百萬美元)，主要由於相較2022年同期，2023年第二季度研發人員人數減少，致使人力成本及股份支付薪酬費用減少。

2023年第二季度**經營利潤**為人民幣1,081百萬元(149百萬美元)，而2022年同期為經營虧損人民幣1,518百萬元。2023年第二季度的**經營利潤率**為5.5%，而2022年同期為負11.0%，主要由於：a) 毛利率同比升高，以及b) 人員結構優化及資源合理利用，致使2023年第二季度相較2022年同期經營槓桿有所改善。

2023年第二季度經調整經營利潤<sup>6</sup>為人民幣2,148百萬元(296百萬美元)，而2022年同期為經調整經營虧損人民幣690百萬元。2023年第二季度經調整經營利潤率<sup>7</sup>為11.0%，而2022年同期為負5.0%。2023年第二季度經調整EBITDA<sup>8</sup>為人民幣2,505百萬元(345百萬美元)，而2022年同期為負人民幣104百萬元。

### 淨利潤(虧損)

2023年第二季度淨利潤為人民幣1,300百萬元(179百萬美元)，而2022年同期為淨虧損人民幣1,866百萬元。

2023年第二季度經調整淨利潤為人民幣2,364百萬元(326百萬美元)，而2022年同期為經調整淨虧損人民幣619百萬元。

### 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2023年第二季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤為人民幣1,309百萬元(180百萬美元)，而2022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1,868百萬元。

<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，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(vii)商譽、無形資產及其他長期資產減值，及(viii)投資減值。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

2023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利潤<sup>9</sup>為人民幣2,373百萬元(327百萬美元)，而2022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622百萬元。

### 每股美國存託股份淨收益(虧損)

2023年第二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<sup>10</sup>分別為人民幣1.10元(0.15美元)及人民幣1.08元(0.15美元)，而2022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1.57元。

2023年第二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<sup>11</sup>分別為人民幣2.00元(0.28美元)及人民幣1.96元(0.27美元)，而2022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虧損均為人民幣0.52元。

### 現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2023年6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608億元(84億美元)。

<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。

<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。

<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。



## 業務展望

2023年第三季度，本公司預計淨收入總額將介乎於人民幣155億元(21億美元)至人民幣160億元(22億美元)，由2022年同季度下降約9.1%至11.9%。該預測考慮到近期房地產相關政策和措施的潛在影響，這些情況仍存在不確定性，可能繼續對本公司的運營產生影響，因此，本公司正在進行的及初步的看法取決於業務狀況和市場條件。

## 擴大及延長股份回購計劃

如先前所披露，於2022年8月，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月股份回購計劃啟動起至2023年8月，本公司根據股份回購計劃於公開市場合計購買了約41.0百萬股美國存託股份，總對價約605.0百萬美元。

於2023年8月31日，本公司董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由10億美元的A類普通股及／或美國存託股份上升至20億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2024年8月31日止(「**經延長股份回購計劃**」)。於2023年6月15日舉行的股東週年大會(「**股東週年大會**」)上，本公司股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份(「**2023年股份回購授權**」)，可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2023年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向本公司股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

## 特別現金股息

本公司欣然宣佈，其董事會已批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2023年9月15日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人以美元派付特別現金股息(「**股息**」)每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元。將予派付的股息總額將為約2億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

就普通股持有人而言，為符合資格領取股息，須不遲於北京／香港時間2023年9月15日下午四時三十分前將所有有效的股份過戶文件連同有關股票證送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。將通過存託銀行派付予本公司美國存託股份持有人的股息須遵守存託協議的條款。派付日期預期將為2023年9月27日或前後(就普通股持有人而言)或2023年10月3日或前後(就美國存託股份持有人而言)。

## 電話會議資料

本公司將於美國東部時間2023年8月31日(星期四)上午八時正(即北京／香港時間2023年8月31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/10032429-tc0qbm.html>

通過撥打以下號碼，可在2023年9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：	10032429

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7.2513元兌1.00美元的匯率換算，該匯率為美國聯邦儲備局H.10統計數據所載於2023年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，(ii) 股份支付薪酬費用，(iii) 無形資產攤銷，(iv) 物業、廠房及設備折舊，(v) 利息收入淨額，(vi) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(vii) 商譽、無形資產及其他長期資產減值，及(viii) 投資減值。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）**界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。



有關各項非通用會計準則指標與其各自可比的公認會計準則指標的全面對賬，請參閱本公告所載「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」。

## 關於貝殼控股有限公司

貝殼控股有限公司是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。本公司率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，更高效地為消費者提供二手房和新房交易、房屋租賃、家裝家居及其他房產交易和居住服務。本公司擁有並經營著鏈家，中國領先的房產經紀品牌，同時也是其貝殼平台的重要組成部分。自2001年鏈家成立以來，我們已積累超過21年的運營經驗。本公司認為，鏈家的成功和沉澱為我們的基礎建設和標準打造鋪平道路，並推動貝殼快速持續發展。

## 安全港聲明

本公告載有根據1995年《美國私人證券訴訟改革法》中的「安全港」條文可能構成「前瞻性」陳述的陳述。該等前瞻性陳述可從所用詞彙如「將」、「預期」、「預計」、「旨在」、「未來」、「有意」、「計劃」、「相信」、「估計」及「可能會」等類似陳述加以識別。其中，本公告內的業務展望及管理層引言，以及貝殼的戰略和運營計劃，均載有前瞻性陳述。貝殼亦可能在其向美國證券交易委員會（「美國證交會」）和香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）提交的定期報告、其致股東的年度報告、新聞稿等書面材料及其高級管理人員、董事或僱員向第三方作出的口頭陳述中，作出書面或口頭的前瞻性陳述。並非歷史事實的陳述（包括有關貝殼控股有限公司的信念、計劃和期望的陳述）均屬前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及固有的風險和不確定性。多項因素可能導致實際業績與任何前瞻性陳述所載內容出現重大差異，包括但不限於以下各項：貝殼的目標和戰略；貝殼的未來業務發展、財務狀況及經營業績；本公司收入、成本或支出的預期變化；貝殼賦能貝殼平台上服務及促成交易的能力；貝殼所在行業的競爭；與行業有關的政府政策和法規；貝殼保護本公司系統和基礎設施免受網絡攻擊的能力；貝殼對本公司平台上經紀品牌、門店及經紀人誠信的依賴；中國和全球整體經濟及商業狀況；以及與上述任何一項相關或有關的假設。有關該等及其他風險的進一步資料，載於貝殼控股有限公司向美國證交會及香港聯交所提交的文件中。本公告所提供的全部資料均截至本公告日期，除非適用法律要求，貝殼控股有限公司不承擔任何更新任何前瞻性陳述的義務。



投資者和媒體垂詢，請聯繫：

中國：  
貝殼控股有限公司  
投資者關係  
Siting Li  
郵箱：ir@ke.com

皮埃森特諮詢有限公司  
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8月31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  
未經審計簡明中期合併資產負債表  
(除股份、每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日 2022年 人民幣	截至6月30日 2023年 人民幣	美元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	19,413,202	31,750,204	4,378,553
受限資金	6,181,057	6,061,888	835,973
短期投資	35,485,908	22,952,267	3,165,262
短期貸款，扣除截至2022年12月31日及 2023年6月30日信用損失準備分別 人民幣139,427及人民幣139,562	667,224	630,234	86,913
應收賬款及合同資產，扣除截至2022年12月31日 及2023年6月30日信用損失準備分別 人民幣2,088,478及人民幣1,853,198	4,163,022	3,597,692	496,144
應收關聯方款項及預付關聯方款項	405,956	425,958	58,742
應收關聯方貸款	50,463	25,450	3,510
預付款項、應收款項及其他資產	4,057,843	4,729,002	652,160
<b>流動資產總額</b>	<b>70,424,675</b>	<b>70,172,695</b>	<b>9,677,257</b>
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備淨額	2,036,553	1,913,526	263,887
使用權資產	11,284,070	13,962,540	1,925,522
長期投資淨額	17,925,653	24,007,654	3,310,807
無形資產淨額	1,686,976	1,388,864	191,533
商譽	4,934,235	4,907,023	676,709
長期應收關聯方貸款	22,934	35,040	4,832
其他非流動資產	1,032,251	1,027,847	141,747
<b>非流動資產總額</b>	<b>38,922,672</b>	<b>47,242,494</b>	<b>6,515,037</b>
<b>資產總額</b>	<b>109,347,347</b>	<b>117,415,189</b>	<b>16,192,294</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12月31日 2022年 人民幣	截至6月30日 2023年 人民幣	美元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	5,843,321	5,810,440	801,296
應付關聯方款項	425,685	411,976	56,814
應付僱員薪酬及福利	9,365,512	8,132,135	1,121,473
應付客戶備付金	4,194,828	4,638,599	639,692
應付所得稅	542,290	747,411	103,073
短期借款	619,000	497,500	68,608
租賃負債流動部分	4,972,345	6,755,785	931,665
合同負債	3,260,269	4,734,486	652,915
預提費用及其他流動負債	4,118,068	5,128,458	707,247
<b>流動負債總額</b>	<b>33,341,318</b>	<b>36,856,790</b>	<b>5,082,783</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	351,186	351,186	48,431
租賃負債非流動部分	6,599,930	7,420,825	1,023,379
其他非流動負債	475	389	54
<b>非流動負債總額</b>	<b>6,951,591</b>	<b>7,772,400</b>	<b>1,071,864</b>
<b>負債總額</b>	<b>40,292,909</b>	<b>44,629,190</b>	<b>6,154,647</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12月31日 2022年 人民幣	截至6月30日 2023年 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24,114,698,720股A類普通股 及885,301,280股B類普通股。截至2022年 12月31日及2023年6月30日已發行及流通在外 A類普通股分別為3,601,547,279股 及3,592,373,828股；及截至2022年12月31日 及2023年6月30日已發行及流通在外B類普通股 分別為156,426,896股及154,481,300股)	487	489	67
庫存股份	(225,329)	(1,268,614)	(174,950)
資本公積	80,302,956	80,181,114	11,057,481
法定儲備	660,817	660,817	91,131
累計其他綜合收益(虧損)	(412,721)	479,974	66,191
累計虧絀	(11,405,850)	(7,350,273)	(1,013,649)
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>	<u>68,920,360</u>	<u>72,703,507</u>	<u>10,026,271</u>
非控股權益	<u>134,078</u>	<u>82,492</u>	<u>11,376</u>
<b>股東權益總額</b>	<u>69,054,438</u>	<u>72,785,999</u>	<u>10,037,647</u>
<b>負債及股東權益總額</b>	<u><u>109,347,347</u></u>	<u><u>117,415,189</u></u>	<u><u>16,192,294</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			截至以下日期止六個月		
	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元
<b>淨收入</b>						
存量房業務	5,534,809	6,415,888	884,791	11,686,265	15,597,087	2,150,937
新房業務	6,666,249	8,695,630	1,199,182	12,576,293	17,099,714	2,358,158
家裝家居	1,019,410	2,624,899	361,990	1,106,916	4,032,830	556,153
新興業務及其他	556,622	1,747,504	240,992	955,583	3,032,370	418,183
<b>淨收入總額</b>	<b>13,777,090</b>	<b>19,483,921</b>	<b>2,686,955</b>	<b>26,325,057</b>	<b>39,762,001</b>	<b>5,483,431</b>
<b>營業成本</b>						
外部分開	(4,669,156)	(6,842,455)	(943,618)	(8,802,934)	(13,313,188)	(1,835,973)
內部佣金及薪酬	(4,256,545)	(4,289,598)	(591,563)	(8,983,795)	(9,660,032)	(1,332,179)
家裝家居成本	(724,347)	(1,848,140)	(254,870)	(791,046)	(2,825,059)	(389,593)
門店成本	(875,769)	(729,912)	(100,659)	(1,759,832)	(1,415,651)	(195,227)
其他	(542,825)	(430,626)	(59,385)	(1,059,258)	(855,083)	(117,921)
<b>營業成本總額<sup>(1)</sup></b>	<b>(11,068,642)</b>	<b>(14,140,731)</b>	<b>(1,950,095)</b>	<b>(21,396,865)</b>	<b>(28,069,013)</b>	<b>(3,870,893)</b>
<b>毛利</b>	<b>2,708,448</b>	<b>5,343,190</b>	<b>736,860</b>	<b>4,928,192</b>	<b>11,692,988</b>	<b>1,612,538</b>
<b>運營費用</b>						
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(1,121,541)	(1,649,458)	(227,471)	(1,982,513)	(2,943,272)	(405,896)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(2,250,007)	(2,105,234)	(290,326)	(3,777,808)	(3,726,483)	(513,906)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(778,645)	(474,789)	(65,476)	(1,527,590)	(931,529)	(128,464)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(76,244)	(32,775)	(4,520)	(76,244)	(32,775)	(4,520)
<b>運營費用總額</b>	<b>(4,226,437)</b>	<b>(4,262,256)</b>	<b>(587,793)</b>	<b>(7,364,155)</b>	<b>(7,634,059)</b>	<b>(1,052,786)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b>(1,517,989)</b>	<b>1,080,934</b>	<b>149,067</b>	<b>(2,435,963)</b>	<b>4,058,929</b>	<b>559,752</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)

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止六個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
利息收入淨額	160,096	338,735	46,714	273,454	602,226	83,051
以權益法核算的投資損益	(28,920)	8,805	1,214	31,470	14,475	1,996
投資公允價值變動淨額	(230,766)	29,841	4,115	(339,952)	73,006	10,068
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(223,280)	(7,214)	(995)	(251,002)	(9,313)	(1,284)
匯兌虧損	(39,487)	(50,540)	(6,970)	(40,742)	(15,833)	(2,183)
其他收入淨額	445,946	172,310	23,763	896,648	727,283	100,297
	<u>(1,434,400)</u>	<u>1,572,871</u>	<u>216,908</u>	<u>(1,866,087)</u>	<u>5,450,773</u>	<u>751,697</u>
所得稅費用前利潤(虧損)						
所得稅費用	(431,310)	(273,366)	(37,699)	(619,255)	(1,401,522)	(193,279)
	<u>(1,865,710)</u>	<u>1,299,505</u>	<u>179,209</u>	<u>(2,485,342)</u>	<u>4,049,251</u>	<u>558,418</u>
淨利潤(虧損)						

# 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			截至以下日期止六個月		
	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	(2,607)	9,228	1,273	(952)	6,326	872
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)	(1,868,317)	1,308,733	180,482	(2,486,294)	4,055,577	559,290
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤(虧損)	<u>(1,868,317)</u>	<u>1,308,733</u>	<u>180,482</u>	<u>(2,486,294)</u>	<u>4,055,577</u>	<u>559,290</u>
淨利潤(虧損)	(1,865,710)	1,299,505	179,209	(2,485,342)	4,049,251	558,418
外幣折算調整	1,525,663	1,233,419	170,096	1,398,895	893,719	123,249
可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類	(143,329)	(15,649)	(2,158)	(309,393)	(1,024)	(141)
綜合收益(虧損)總額	<u>(483,376)</u>	<u>2,517,275</u>	<u>347,147</u>	<u>(1,395,840)</u>	<u>4,941,946</u>	<u>681,526</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	(2,607)	9,228	1,273	(952)	6,326	872
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損)	<u>(485,983)</u>	<u>2,526,503</u>	<u>348,420</u>	<u>(1,396,792)</u>	<u>4,948,272</u>	<u>682,398</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>(485,983)</u>	<u>2,526,503</u>	<u>348,420</u>	<u>(1,396,792)</u>	<u>4,948,272</u>	<u>682,398</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			截至以下日期止六個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
用於計算基本和稀釋後每股淨收益(虧損) 的加權平均普通股數量						
— 基本	3,571,976,403	3,559,273,186	3,559,273,186	3,569,657,105	3,555,127,466	3,555,127,466
— 稀釋	3,571,976,403	3,632,443,288	3,632,443,288	3,569,657,105	3,643,230,834	3,643,230,834
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	1,190,658,801	1,186,424,395	1,186,424,395	1,189,885,702	1,185,042,489	1,185,042,489
— 稀釋	1,190,658,801	1,210,814,429	1,210,814,429	1,189,885,702	1,214,410,278	1,214,410,278
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	(0.52)	0.37	0.05	(0.70)	1.14	0.16
— 稀釋	(0.52)	0.36	0.05	(0.70)	1.11	0.15
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	(1.57)	1.10	0.15	(2.09)	3.42	0.47
— 稀釋	(1.57)	1.08	0.15	(2.09)	3.34	0.46
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	89,860	132,570	18,282	175,385	226,566	31,245
銷售和市場費用	31,045	46,416	6,401	59,559	77,481	10,685
一般及行政費用	408,143	655,554	90,405	548,032	1,188,897	163,956
研發費用	76,136	46,687	6,438	174,483	90,038	12,417



# 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			截至以下日期止六個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
經營利潤(虧損)	(1,517,989)	1,080,934	149,067	(2,435,963)	4,058,929	559,752
股份支付薪酬費用	605,184	881,227	121,526	957,459	1,582,982	218,303
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	146,366	152,640	21,050	262,459	302,773	41,754
商譽、無形資產及其他長期資產減值	76,244	32,775	4,520	76,244	32,775	4,520
經調整經營利潤(虧損)	(690,195)	2,147,576	296,163	(1,139,801)	5,977,459	824,329
淨利潤(虧損)	(1,865,710)	1,299,505	179,209	(2,485,342)	4,049,251	558,418
股份支付薪酬費用	605,184	881,227	121,526	957,459	1,582,982	218,303
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	146,366	152,640	21,050	262,459	302,773	41,754
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	200,961	(2,671)	(368)	352,223	(38,581)	(5,321)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	76,244	32,775	4,520	76,244	32,775	4,520
投資減值	223,280	7,214	995	251,002	9,313	1,284
非通用會計準則調整的稅務影響	(5,739)	(6,562)	(905)	(5,830)	(13,122)	(1,809)
經調整淨利潤(虧損)	(619,414)	2,364,128	326,027	(591,785)	5,925,391	817,149

# 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			截至以下日期止六個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
淨利潤(虧損)	(1,865,710)	1,299,505	179,209	(2,485,342)	4,049,251	558,418
所得稅費用	431,310	273,366	37,699	619,255	1,401,522	193,279
股份支付薪酬費用	605,184	881,227	121,526	957,459	1,582,982	218,303
無形資產攤銷	150,940	156,994	21,650	271,506	309,914	42,739
物業、廠房及設備折舊	233,920	195,093	26,905	468,048	384,815	53,068
利息收入淨額	(160,096)	(338,735)	(46,714)	(273,454)	(602,226)	(83,051)
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	200,961	(2,671)	(368)	352,223	(38,581)	(5,321)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	76,244	32,775	4,520	76,244	32,775	4,520
投資減值	223,280	7,214	995	251,002	9,313	1,284
<b>經調整EBITDA</b>	<b>(103,967)</b>	<b>2,504,768</b>	<b>345,422</b>	<b>236,941</b>	<b>7,129,765</b>	<b>983,239</b>
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東</b>						
的淨利潤(虧損)	(1,868,317)	1,308,733	180,482	(2,486,294)	4,055,577	559,290
股份支付薪酬費用	605,184	881,227	121,526	957,459	1,582,982	218,303
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	146,366	152,640	21,050	262,459	302,773	41,754
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	200,961	(2,671)	(368)	352,223	(38,581)	(5,321)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	76,244	32,775	4,520	76,244	32,775	4,520
投資減值	223,280	7,214	995	251,002	9,313	1,284
非通用會計準則調整的稅務影響	(5,739)	(6,562)	(905)	(5,830)	(13,122)	(1,809)
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股東</b>						
的經調整淨利潤(虧損)	<b>(622,028)</b>	<b>2,373,349</b>	<b>327,299</b>	<b>(592,751)</b>	<b>5,931,703</b>	<b>818,019</b>

## 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			截至以下日期止六個月		
	2022年	2023年	2023年	2022年	2023年	2023年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份淨 收益(虧損)的加權平均美國存託股份數量						
— 基本	1,190,658,801	1,186,424,395	1,186,424,395	1,189,885,702	1,185,042,489	1,185,042,489
— 稀釋	1,190,658,801	1,210,814,429	1,210,814,429	1,189,885,702	1,214,410,278	1,214,410,278
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	1,190,658,801	1,186,424,395	1,186,424,395	1,189,885,702	1,185,042,489	1,185,042,489
— 稀釋	1,190,658,801	1,210,814,429	1,210,814,429	1,189,885,702	1,214,410,278	1,214,410,278
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	(1.57)	1.10	0.15	(2.09)	3.42	0.47
— 稀釋	(1.57)	1.08	0.15	(2.09)	3.34	0.46
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	1.05	0.90	0.13	1.59	1.59	0.22
— 稀釋	1.05	0.88	0.12	1.59	1.54	0.21
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	(0.52)	2.00	0.28	(0.50)	5.01	0.69
— 稀釋	(0.52)	1.96	0.27	(0.50)	4.88	0.67

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			截至以下日期止六個月		
	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元
經營活動所得(所用)現金淨額	2,973,280	(196,144)	(27,049)	3,808,031	7,431,689	1,024,876
投資活動所得(所用)現金淨額	(7,081,027)	2,055,696	283,492	(11,338,319)	7,633,614	1,052,724
融資活動所得(所用)現金淨額	(93,099)	(2,537,964)	(350,001)	35,872	(2,869,607)	(395,737)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	170,973	36,149	4,985	142,610	22,137	3,053
現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額	(4,029,873)	(642,263)	(88,573)	(7,351,806)	12,217,833	1,684,916
期初現金、現金等價物及受限資金	23,410,276	38,454,355	5,303,099	26,732,209	25,594,259	3,529,610
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>19,380,403</u>	<u>37,812,092</u>	<u>5,214,526</u>	<u>19,380,403</u>	<u>37,812,092</u>	<u>5,214,526</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			截至以下日期止六個月		
	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元	2022年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 人民幣	2023年 6月30日 美元
<b>存量房業務</b>						
淨收入	5,534,809	6,415,888	884,791	11,686,265	15,597,087	2,150,937
減：分佣及薪酬	(3,503,942)	(3,490,480)	(481,359)	(7,331,729)	(8,169,959)	(1,126,689)
貢獻利潤	2,030,867	2,925,408	403,432	4,354,536	7,427,128	1,024,248
<b>新房業務</b>						
淨收入	6,666,249	8,695,630	1,199,182	12,576,293	17,099,714	2,358,158
減：分佣及薪酬	(5,095,477)	(6,330,323)	(872,992)	(9,925,142)	(12,462,059)	(1,718,597)
貢獻利潤	1,570,772	2,365,307	326,190	2,651,151	4,637,655	639,561
<b>家裝家居業務</b>						
淨收入	1,019,410	2,624,899	361,990	1,106,916	4,032,830	556,153
減：材料及人工成本	(724,347)	(1,848,140)	(254,870)	(791,046)	(2,825,059)	(389,593)
貢獻利潤	295,063	776,759	107,120	315,870	1,207,771	166,560
<b>新興業務及其他</b>						
淨收入	556,622	1,747,504	240,992	955,583	3,032,370	418,183
減：分佣及薪酬	(326,282)	(1,311,250)	(180,830)	(529,858)	(2,341,202)	(322,866)
貢獻利潤	230,340	436,254	60,162	425,725	691,168	95,317