

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)

貝殼控股有限公司公佈2022年第一季度未經審計財務業績

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條及《證券及期貨條例》(第571章)第XIVA部而刊發。

中國北京，2022年5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」)(紐交所代號：BEKE；香港聯交所代號：2423)今日公佈其截至2022年3月31日止第一季度未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告準則的美國公認會計準則(公認會計準則)編製。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

2022年第一季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣5,860億元(924億美元)，同比下降45.2%。存量房交易的總交易額為人民幣3,741億元(590億美元)，同比下降44.5%。新房交易的總交易額為人民幣1,927億元(304億美元)，同比下降43.9%。新興業務及其他的總交易額為人民幣192億元(30億美元)，同比下降63.6%。
- 淨收入為人民幣125億元(20億美元)，同比下降39.4%。
- 淨虧損為人民幣620百萬元(98百萬美元)。經調整淨利潤²為人民幣28百萬元(4百萬美元)。

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、新房交易以及新興業務及其他的價值，且包括於期末已簽約但有待完成(即完成產權過戶及登記)的交易。為免生疑問，倘交易隨後未完成，則相應的總交易額將被相應抵銷。

² 經調整淨利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，及(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響。有關詳情請參閱「公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬」一節。

- 截至2022年3月31日門店數量為45,777家，較上年減少6.0%。截至2022年3月31日活躍門店數量³為42,994家，較上年減少4.3%。
- 截至2022年3月31日經紀人數量為427,379名，較上年減少19.1%。截至2022年3月31日活躍經紀人數量⁴為381,799名，較上年減少20.3%。
- 移動月活躍用戶數量⁵平均為3,970萬名，而2021年同期為4,850萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在第一季度，面對COVID-19變種在部分城市引發的疫情及宏觀經濟前景疲軟的重大不確定性，我們繼續奮力前行，堅定地對消費者好，堅定地賦能服務者，保持樂觀，持續在更廣闊的居住相關服務領域裡積極探索更多機會。」

「2022年第一季度，我們的合計總交易額同比下降45%至人民幣5,860億元，反映行業面臨重重挑戰，而對品質承諾的堅守一定程度上幫助我們抵禦了市場波動。在這樣的環境下，我們繼續保持審慎，二手房交易服務業務以「效益優先」為大前提。我們進一步完善門店和經紀人管理，同時利用科技手段優化運營。新房交易服務方面，我們致力於平衡規模增長和風險管理。具體而言，我們旨在加強與優質房地產開發商的合作，打造更多賦能開發商的數據產品，切實幫助開發商提升效率。同時，雖然市場面臨短期挑戰，但我們的家裝家居業務依然逆勢高速增長，我們與聖都家裝的融合進展順利，在多層面實現了協同效應。」

彭先生總結到，「毫無疑問，我們在今年面臨著多重考驗，但我們堅信，我們為客戶創造的價值將使我們無論在順境和逆境中都保有經久不衰的競爭優勢。我們已準備就緒，共克時艱，永遠堅韌與樂觀，用行動孕育新生機」。

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3月31日，活躍門店數量為44,937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3月31日，活躍經紀人數量為479,308名。

⁵ 「移動月活躍用戶」指(i)一個月內至少一次通過貝殼或鏈家移動應用程序訪問我們平台的賬戶數量（剔除重複賬戶）與(ii)一個月內至少一次通過我們的微信小程序訪問我們平台的微信用戶數量之和。任何期間的平均移動月活躍用戶按(i)有關期間各月份本公司的移動月活躍用戶總數除以(ii)有關期間的月份數計算。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「第一季度受COVID-19疫情反覆的影響，市場復甦態勢仍較為分化，貝殼淨收入為人民幣125億元，同比下降39.4%。面對不利市況，我們搶抓機會，進行了一系列管理動作優化，為市場復甦作好準備。為打好上述基礎，我們投入更多精力來助力我們長期能力的培養和建設。完成聖都家裝收購即為例證，雙方的結合將加速我們家裝家居業務的成長。此外，為最大程度保護公司利益相關者的利益，我們於5月11日以介紹形式成功於香港聯合交易所主板雙重主要上市。展望未來，我們對「一體兩翼」戰略充滿信心，我們將努力抵禦短期動蕩，更為重要的是，我們將在「美好居住」這一欣欣向榮的大眾市場持續探索，對行業進行改造和升級，為行業和客戶創造不可或缺的價值。」

2022年第一季度財務業績

淨收入

2022年第一季度淨收入由2021年同期的人民幣207億元下降39.4%至人民幣125億元（20億美元）。下降主要由於合計總交易額減少。2022年第一季度合計總交易額為人民幣5,860億元（924億美元），較2021年同期的人民幣10,696億元下降45.2%，乃由於自2021年下半年以來，存量房業務和新房業務市場總交易額持續下滑、2022年第一季度部分地區復發COVID-19疫情並實施相應限制措施，以及2021年第一季度的基數較高。

- **存量房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣102億元下降至2022年第一季度的人民幣62億元（10億美元），主要由於存量房業務的總交易額由2021年同期的人民幣6,734億元下降44.5%至2022年第一季度的人民幣3,741億元（590億美元）。

其中，**(i) 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10億元下降28.6%至2022年第一季度的人民幣7億元（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3,284億元下降47.5%至2022年第一季度的人民幣1,724億元（272億美元）。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交易簽約服務等增值服務的滲透率提高及貝聯門店收取的存量房交易的佣金率適度增加抵銷了部分降幅；及

(ii) 佣金收入由2021年同期的人民幣92億元下降40.8%至2022年第一季度的人民幣55億元（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3,450億元下降41.5%至2022年第一季度的人民幣2,017億元（318億美元）。

- **新房業務的淨收入**由2021年同期的人民幣99億元下降40.5%至2022年第一季度的人民幣59億元(9億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2021年同期的人民幣3,434億元下降43.9%至2022年第一季度的人民幣1,927億元(304億美元)。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1,588億元(250億美元)，2021年同期則為人民幣2,861億元，2022年第一季度通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額為人民幣339億元(54億美元)，而2021年同期為人民幣573億元。降幅部分被新房交易佣金率的適度增加所抵銷。
- **新興業務及其他的淨收入**由2021年同期的人民幣6億元減少15.0%至2022年第一季度的人民幣5億元(1億美元)，主要由於金融服務淨收入減少，家裝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159億元下降35.0%至2022年第一季度的人民幣103億元(16億美元)。

- **外部分佣**：2022年第一季度本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本為人民幣42億元(7億美元)，而2021年同期為人民幣69億元，主要由於2022年第一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年第一季度本公司的內部佣金及薪酬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73億元，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。
- **門店成本**：本公司的門店成本由2021年同期的人民幣8億元增加4.5%至2022年第一季度的人民幣9億元(1億美元)，主要由於2022年第一季度新增的簽約服務中心的租金增漲及攤銷的鏈家門店裝修費用較2021年同期有所增加。
- **其他成本**：本公司的其他成本由2021年同期的人民幣8億元下降35.9%至2022年第一季度的人民幣5億元(1億美元)，主要由於2022年第一季度淨收入下降致使稅金及附加減少，金融服務相關資金成本和撥備減少，以及由於區域性出現COVID-19病例並實施相應限制措施致使線下活動成本減少。

毛利

2022年第一季度毛利為人民幣22億元（4億美元），而2021年同期為人民幣48億元。2022年第一季度毛利率為17.7%，而2021年同期為23.3%。毛利率下降主要由於：a) 鏈家經紀人的固定薪酬成本佔收入比例相對較高，導致存量房交易的貢獻利潤率較低；及b) 相較2021年同期，2022年第一季度的淨收入下降，致使門店成本佔淨收入的比例相對較高。

經營利潤（虧損）

運營費用總額由2021年同期的人民幣38億元下降17.5%至2022年第一季度的人民幣31億元（5億美元）。

- 2022年第一季度一般及行政費用為人民幣1,528百萬元（241百萬美元），而2021年同期為人民幣2,108百萬元，主要由於信用損失準備和人員成本減少。
- 2022年第一季度銷售和市場費用為人民幣861百萬元（136百萬美元），而2021年同期為人民幣1,057百萬元，主要由於品牌廣告和推廣營銷活動減少。
- 2022年第一季度研發費用為人民幣749百萬元（118百萬美元），而2021年同期為人民幣638百萬元，主要由於2022年第一季度人員成本增加。

2022年第一季度經營虧損為人民幣918百萬元（145百萬美元），而2021年同期為經營利潤人民幣1,013百萬元。2022年第一季度的經營利潤率為負7.3%，而2021年同期為4.9%，主要由於a) 毛利率相對較低，及b) 相較2021年同期，2022年第一季度淨收入減少，致使運營費用總額佔淨收入的比例增加。

2022年第一季度經調整經營虧損⁶為人民幣450百萬元（71百萬美元），而2021年同期為經調整經營利潤人民幣1,564百萬元。2022年第一季度經調整經營利潤率⁷為負3.6%，而2021年同期為7.6%。2022年第一季度經調整EBITDA⁸為人民幣341百萬元（54百萬美元），而2021年同期為人民幣2,015百萬元。

⁶ 經調整經營利潤（虧損）是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，及(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。有關詳情請參閱「公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬」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，及(vii) 投資減值。有關詳情請參閱「公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬」一節。

淨利潤(虧損)

2022年第一季度淨虧損為人民幣620百萬元(98百萬美元)，而2021年同期為淨利潤人民幣1,059百萬元。

2022年第一季度經調整淨利潤為人民幣28百萬元(4百萬美元)，而2021年同期為人民幣1,502百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)

2022年第一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618百萬元(97百萬美元)，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1,059百萬元。

2022年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司的經調整淨利潤⁹為人民幣29百萬元(5百萬美元)，而2021年同期為人民幣1,502百萬元。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2022年第一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¹⁰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淨收益為人民幣0.88元。

2022年第一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0.02元(0.00美元)，而2021年同期為人民幣1.25元。

現金及現金等價物、受限資金和短期投資

截至2022年3月31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502億元(79億美元)。

⁹ 歸屬於貝殼控股有限公司的經調整淨利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，代表歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東及優先股股東的經調整淨利潤(虧損)，且貝殼控股有限公司的所有優先股已於貝殼控股有限公司首次公開發售後按一對一基準自動轉換為普通股。歸屬於貝殼控股有限公司的經調整淨利潤(虧損)界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。有關詳情請參閱「公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬」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「公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬」一節。

業務展望

2022年第二季度，本公司預計淨收入總額將介於人民幣100億元（16億美元）至人民幣105億元（17億美元），由2021年同季度下降約56.6%至58.6%。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。

擬議的股份回購計劃

本公司今天還宣佈提議建立一項股份回購計劃，根據該計劃，本公司可以在12個月內回購最多10億美元的美國存託憑證，前提是須在本公司將召開的股東大會上獲得本公司股東的一般性授權。預計本次回購將在本公司獲得股東一般授權後在法律允許的情況下盡快進行。

本公司擬議的股份回購（如獲批准）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5月31日（星期二）上午八時正（即北京／香港時間2022年5月31日（星期二）下午八時正）舉行業績電話會議，討論財務業績。電話會議的詳情如下：

會議主題：貝殼2022年第一季度業績電話會議
會議編號：6687562

所有參與者務請在會議開始前使用下文提供的鏈接完成在線登記程序。登記後，每位參與者將收到電郵，當中提供一組參與者撥入號碼、電話會議密碼及獨有登記編號。

預先登記鏈接：

<http://apac.directeventreg.com/registration/event/6687562>

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 (<http://investors.ke.com/>)。

通過撥打以下號碼，可在2022年6月8日收聽會議重播：

美國免費電話： +1-855-452-5696
中國內地： 400-820-9703
中國香港： +852-3051-2780
國際： +61-2-8199-0299
會議編號： 6687562

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6.3393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3月31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，及(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。**經調整經營利潤率**界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 投資減值，及(v) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。**歸屬於貝殼控股有限公司的經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 投資減值，(v) 上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi) 非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤（虧損）的影響。**經調整EBITDA**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 所得稅費用（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，及(vii)投資減值。歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

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

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；我們行業的競爭；與我們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5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3月31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 | 16,579,055 | 2,615,282 |
| 受限資金 | 6,286,105 | 6,831,221 | 1,077,599 |
| 短期投資 | 29,402,661 | 26,827,650 | 4,231,958 |
| 短期貸款，扣除截至2021年12月31日及 2022年3月31日信用損失準備分別 人民幣131,558及人民幣132,393 | 702,452 | 521,064 | 82,196 |
| 應收賬款，扣除截至2021年12月31日及 2022年3月31日信用損失準備分別 人民幣2,151,271及人民幣2,115,575 | 9,324,952 | 7,037,958 | 1,110,211 |
| 應收關聯方款項及預付關聯方款項 | 591,342 | 425,966 | 67,193 |
| 應收關聯方貸款 | 42,788 | 90,643 | 14,299 |
| 預付款項、應收款項及其他資產 | 3,129,950 | 3,162,078 | 498,805 |
| 流動資產總額 | 69,926,354 | 61,475,635 | 9,697,543 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備淨額 | 1,971,707 | 1,831,444 | 288,903 |
| 使用權資產 | 7,244,211 | 7,340,980 | 1,158,011 |
| 長期貸款，扣除截至2021年12月31日及 2022年3月31日信用損失準備分別 人民幣204及人民幣123 | 10,039 | 5,256 | 829 |
| 長期投資淨額 | 17,038,171 | 24,467,116 | 3,859,593 |
| 無形資產淨額 | 1,141,273 | 1,018,273 | 160,629 |
| 商譽 | 1,805,689 | 1,986,786 | 313,408 |
| 其他非流動資產 | 1,181,421 | 1,177,906 | 185,810 |
| 非流動資產總額 | 30,392,511 | 37,827,761 | 5,967,183 |
| 資產總額 | 100,318,865 | 99,303,396 | 15,664,726 |

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3月31日 2022年 人民幣 | 美元 |
|----------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| 負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 6,008,765 | 4,955,073 | 781,644 |
| 應付關聯方款項 | 584,078 | 419,021 | 66,099 |
| 應付僱員薪酬及福利 | 9,834,247 | 8,182,894 | 1,290,820 |
| 應付客戶備付金 | 4,181,337 | 5,624,405 | 887,228 |
| 應付所得稅 | 567,589 | 391,486 | 61,755 |
| 短期借款 | 260,000 | 356,670 | 56,263 |
| 租賃負債流動部分 | 2,752,795 | 2,909,278 | 458,927 |
| 短期融資債務 | 194,200 | 226,500 | 35,729 |
| 合同負債 | 1,101,929 | 1,370,198 | 216,143 |
| 預提費用及其他流動負債 | 3,451,197 | 4,010,740 | 632,679 |
| 流動負債總額 | 28,936,137 | 28,446,265 | 4,487,287 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 22,920 | 22,920 | 3,616 |
| 租賃負債非流動部分 | 4,302,934 | 4,303,678 | 678,889 |
| 其他非流動負債 | 1,381 | 573 | 90 |
| 非流動負債總額 | 4,327,235 | 4,327,171 | 682,595 |
| 負債總額 | 33,263,372 | 32,773,436 | 5,169,882 |

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3月31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股份， 截至2021年12月31日及 2022年3月31日已發行及流通在外A類 普通股2,705,911,235股；截至2021年 12月31日及2022年3月31日已發行及 流通在外B類普通股885,301,280股) | 489 | 490 | 77 |
| 資本公積 | 78,972,169 | 79,324,443 | 12,513,123 |
| 法定儲備 | 483,887 | 483,887 | 76,331 |
| 累計其他綜合虧損 | (2,639,723) | (2,932,555) | (462,599) |
| 累計虧絀 | (9,842,846) | (10,460,823) | (1,650,153) |
| 貝殼控股有限公司股東權益總額 | 66,973,976 | 66,415,442 | 10,476,779 |
| 非控股權益 | 81,517 | 114,518 | 18,065 |
| 股東權益總額 | 67,055,493 | 66,529,960 | 10,494,844 |
| 負債及股東權益總額 | 100,318,865 | 99,303,396 | 15,664,726 |

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 | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 2021年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 美元 |
| 淨收入 | | | |
| 存量房業務 | 10,196,295 | 6,151,456 | 970,368 |
| 新房業務 | 9,928,347 | 5,910,044 | 932,287 |
| 新興業務及其他 | 572,407 | 486,467 | 76,738 |
| 淨收入總額 | <u>20,697,049</u> | <u>12,547,967</u> | <u>1,979,393</u> |
| 營業成本 | | | |
| 外部分佣 | (6,892,120) | (4,198,333) | (662,271) |
| 內部佣金及薪酬 | (7,336,971) | (4,729,394) | (746,044) |
| 門店成本 | (846,314) | (884,063) | (139,458) |
| 其他 | (805,087) | (516,433) | (81,464) |
| 營業成本總額 ⁽¹⁾ | <u>(15,880,492)</u> | <u>(10,328,223)</u> | <u>(1,629,237)</u> |
| 毛利 | <u>4,816,557</u> | <u>2,219,744</u> | <u>350,156</u> |
| 運營費用 | | | |
| 銷售和市場費用 ⁽¹⁾ | (1,057,170) | (860,972) | (135,815) |
| 一般及行政費用 ⁽¹⁾ | (2,108,115) | (1,527,801) | (241,004) |
| 研發費用 ⁽¹⁾ | (638,006) | (748,945) | (118,143) |
| 運營費用總額 | <u>(3,803,291)</u> | <u>(3,137,718)</u> | <u>(494,962)</u> |
| 經營利潤(虧損) | <u>1,013,266</u> | <u>(917,974)</u> | <u>(144,806)</u> |
| 利息收入淨額 | 81,858 | 113,358 | 17,882 |
| 以權益法核算的投資損益 | 19,720 | 60,390 | 9,526 |
| 投資公允價值變動淨額 | (25,774) | (109,186) | (17,224) |
| 採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失 | - | (27,722) | (4,373) |
| 匯兌收益(虧損) | 11,458 | (1,255) | (198) |
| 其他收入淨額 | 381,914 | 450,702 | 71,096 |
| 所得稅費用前利潤(虧損) | <u>1,482,442</u> | <u>(431,687)</u> | <u>(68,097)</u> |
| 所得稅費用 | (423,671) | (187,945) | (29,647) |
| 淨利潤(虧損) | <u>1,058,771</u> | <u>(619,632)</u> | <u>(97,744)</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 | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2021年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 美元 |
| 歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤) | (185) | 1,655 | 261 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損) | <u>1,058,586</u> | <u>(617,977)</u> | <u>(97,483)</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>1,058,586</u></u> | <u><u>(617,977)</u></u> | <u><u>(97,483)</u></u> |
| 淨利潤(虧損) | 1,058,771 | (619,632) | (97,744) |
| 外幣折算調整 | 209,573 | (126,768) | (19,997) |
| 可供出售投資的未變現虧損，扣除重新分類 | - | (166,064) | (26,196) |
| 綜合收益(虧損)總額 | <u>1,268,344</u> | <u>(912,464)</u> | <u>(143,937)</u> |
| 歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益) | (185) | 1,655 | 261 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益(虧損) | <u>1,268,159</u> | <u>(910,809)</u> | <u>(143,676)</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>1,268,159</u></u> | <u><u>(910,809)</u></u> | <u><u>(143,676)</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

2021年3月31日 2022年3月31日 2022年3月31日
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 | 3,518,302,427 | 3,567,814,268 | 3,567,814,268 |
| — 稀釋 | 3,592,002,685 | 3,567,814,268 | 3,567,814,268 |

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 | 1,172,767,476 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |
| — 稀釋 | 1,197,334,228 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |

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 | 0.30 | (0.17) | (0.03) |
| — 稀釋 | 0.29 | (0.17) | (0.03) |

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 | 0.90 | (0.52) | (0.08) |
| — 稀釋 | 0.88 | (0.52) | (0.08) |

(1) 股份支付薪酬費用計入：

| | | | |
|---------|---------|---------|--------|
| 營業成本 | 109,392 | 85,525 | 13,491 |
| 銷售和市場費用 | 34,337 | 28,514 | 4,498 |
| 一般及行政費用 | 185,063 | 139,889 | 22,067 |
| 研發費用 | 103,822 | 98,347 | 15,514 |

貝殼控股有限公司
公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬
(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)

| | 截至以下日期止三個月 | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | 2021年3月31日 | 2022年3月31日 | 2022年3月31日 |
| | 人民幣 | 人民幣 | 美元 |
| 經營利潤(虧損) | 1,013,266 | (917,974) | (144,806) |
| 股份支付薪酬費用 | 432,614 | 352,274 | 55,570 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 118,234 | 116,093 | 18,313 |
| 經調整經營利潤(虧損) | 1,564,114 | (449,607) | (70,923) |
| 淨利潤(虧損) | 1,058,771 | (619,632) | (97,744) |
| 股份支付薪酬費用 | 432,614 | 352,274 | 55,570 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 118,234 | 116,093 | 18,313 |
| 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 | (108,165) | 151,262 | 23,861 |
| 投資減值 | - | 27,722 | 4,373 |
| 非通用會計準則調整的稅務影響 | 376 | (91) | (14) |
| 經調整淨利潤 | 1,501,830 | 27,628 | 4,359 |
| 淨利潤(虧損) | 1,058,771 | (619,632) | (97,744) |
| 所得稅費用 | 423,671 | 187,945 | 29,647 |
| 股份支付薪酬費用 | 432,614 | 352,274 | 55,570 |
| 無形資產攤銷 | 124,046 | 120,566 | 19,019 |
| 物業及設備折舊 | 165,499 | 234,128 | 36,933 |
| 利息收入淨額 | (81,858) | (113,358) | (17,882) |
| 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 | (108,165) | 151,262 | 23,861 |
| 投資減值 | - | 27,722 | 4,373 |
| 經調整EBITDA | 2,014,578 | 340,907 | 53,777 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損) | 1,058,586 | (617,977) | (97,483) |
| 股份支付薪酬費用 | 432,614 | 352,274 | 55,570 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 118,234 | 116,093 | 18,313 |
| 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 | (108,165) | 151,262 | 23,861 |
| 投資減值 | - | 27,722 | 4,373 |
| 非通用會計準則調整的稅務影響 | 376 | (91) | (14) |
| 非通用會計準則調整對歸屬於 非控股權益股東的淨利潤的影響 | (7) | (7) | (1) |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的經調整淨利潤 | 1,501,638 | 29,276 | 4,619 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 經調整淨利潤 | 1,501,638 | 29,276 | 4,619 |

貝殼控股有限公司
公認會計準則與非通用會計準則業績未經審計對賬(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)

截至以下日期止三個月

2021年3月31日 2022年3月31日 2022年3月31日
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 | 1,172,767,476 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |
| — 稀釋 | 1,197,334,228 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |

用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份
經調整淨收益的加權平均美國存託股份數量

| | | | |
|------|---------------|---------------|---------------|
| — 基本 | 1,172,767,476 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |
| — 稀釋 | 1,197,334,228 | 1,189,271,423 | 1,189,271,423 |

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 | 0.90 | (0.52) | (0.08) |
| — 稀釋 | 0.88 | (0.52) | (0.08) |

對歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的
每股美國存託股份淨收益的非通用會計
準則調整

| | | | |
|------|------|------|------|
| — 基本 | 0.38 | 0.54 | 0.08 |
| — 稀釋 | 0.37 | 0.54 | 0.08 |

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 | 1.28 | 0.02 | 0.00 |
| — 稀釋 | 1.25 | 0.02 | 0.00 |

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 | | |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2021年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 人民幣 | 2022年3月31日 美元 |
| 經營活動所得現金淨額 | 2,473,055 | 834,751 | 131,680 |
| 投資活動所用現金淨額 | (11,514,061) | (4,257,292) | (671,572) |
| 融資活動所得(所用)現金淨額 | (930,975) | 128,971 | 20,344 |
| 匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響 | 198,601 | (28,363) | (4,474) |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額 | (9,773,380) | (3,321,933) | (524,022) |
| 期初現金、現金等價物及受限資金 | 49,537,475 | 26,732,209 | 4,216,903 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 期末現金、現金等價物及受限資金 | <u>39,764,095</u> | <u>23,410,276</u> | <u>3,692,881</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 | | |
|----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | 2021年3月31日 | 2022年3月31日 | 2022年3月31日 |
| | 人民幣 | 人民幣 | 美元 |
| 存量房業務 | | | |
| 淨收入 | 10,196,295 | 6,151,456 | 970,368 |
| 減：分佣及薪酬 | <u>(6,116,445)</u> | <u>(3,827,787)</u> | <u>(603,819)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>4,079,850</u> | <u>2,323,669</u> | <u>366,549</u> |
| 新房業務 | | | |
| 淨收入 | 9,928,347 | 5,910,044 | 932,287 |
| 減：分佣及薪酬 | <u>(8,006,029)</u> | <u>(4,829,665)</u> | <u>(761,861)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>1,922,318</u> | <u>1,080,379</u> | <u>170,426</u> |
| 新興業務及其他 | | | |
| 淨收入 | 572,407 | 486,467 | 76,738 |
| 減：分佣及薪酬 | <u>(106,617)</u> | <u>(270,275)</u> | <u>(42,635)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>465,790</u> | <u>216,192</u> | <u>34,103</u> |