

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年第四季度及財政年度未經審計財務業績
及
末期現金股息

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。

中國北京，2024年3月14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會計準則的美國公認會計準則(「公認會計準則」)編製，並公佈末期現金股息。

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年第四季度及財政年度業務及財務摘要

- **2023年總交易額¹**為人民幣31,429億元(4,427億美元)，同比增加20.4%。存量房交易的總交易額為人民幣20,280億元(2,856億美元)，同比增加28.6%。新房交易的總交易額為人民幣10,030億元(1,413億美元)，同比增加6.7%。家裝家居的總交易額為人民幣133億元(19億美元)，同比增加145.8%。新興業務及其他的總交易額為人民幣986億元(139億美元)，同比增加12.9%。

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。

2023年第四季度總交易額為人民幣7,356億元(1,036億美元)，同比增加13.7%。**存量房交易的總交易額**為人民幣4,681億元(659億美元)，同比增加30.1%。**新房交易的總交易額**為人民幣2,380億元(335億美元)，同比下降9.7%。**家裝家居的總交易額**為人民幣39億元(6億美元)，同比增加99.7%。**新興業務及其他的總交易額**為人民幣256億元(36億美元)，同比增加18.0%。

- **2023年淨收入**為人民幣778億元(110億美元)，同比增加28.2%。

2023年第四季度淨收入為人民幣202億元(28億美元)，同比增加20.6%。

- **2023年淨利潤**為人民幣5,890百萬元(830百萬美元)，而2022年淨虧損為人民幣1,397百萬元。**2023年經調整淨利潤²**為人民幣9,798百萬元(1,380百萬美元)，同比增加244.7%。

2023年第四季度淨利潤為人民幣670百萬元(94百萬美元)，同比增加80.2%。**經調整淨利潤**為人民幣1,714百萬元(241百萬美元)，同比增加10.8%。

- 截至2023年12月31日**門店數量**為43,817家，較上年增長8.1%。截至2023年12月31日**活躍門店數量³**為42,021家，較上年增長12.2%。
- 截至2023年12月31日**經紀人數**量為427,656名，較上年增長8.5%。截至2023年12月31日**活躍經紀人數⁴**量為397,135名，較上年增長13.6%。

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2022年12月31日，活躍門店數量為37,446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2022年12月31日，活躍經紀人數為349,681名。

- 2023年第四季度的**移動月活躍用戶數量**⁵平均為4,320萬名，而2022年同期為3,660萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「過去幾年我們直面大小挑戰，主動做出業務運營上的一系列調整，在戰略上擁抱更廣闊的居住服務市場，打造科技驅動的一站式新居住服務平台。這一系列努力讓我們在2023年收穫了房產交易業務大幅超出市場的表現，家裝家居和貝殼租房業務也實現規模突破和對行業認知的顯著提升。公司的盈利和抗風險能力更勝從前。面向未來，我們充滿希望。2024年，我們將穩中求進，聚焦品質和效率，針對外部環境提出的新問題，尋找包括數字化和科技升級在內的創新性解決方案。」

「往後推20年，有哪些過去有效的戰略會失效，哪些新的戰略會生效，2024年我們的一大任務就是對這些長期問題進行思考和解題。我們現在有非常好的基礎，我們有在廣闊居住領域施展拳腳的空間，有在一起打過仗而形成的團隊之間的信任和團結，越來越像一支攻無不破的隊伍。2024年，我們必然會迎接一些新的可能性，所有的挑戰只會引領我們走向更好，」彭先生總結道。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「2023年，中國房地產市場轉型深化，存量房市場與新房市場表現差異化。面對多變的外部環境，2023年我們的業績表現出極強的韌性。我們降本增效、防範風險的一系列舉措為我們帶來了巨大的運營槓桿。

房產交易服務業務穩步增長，家裝家居和新興業務實現規模突破。我們的盈利能力顯著提升。我們錄得全年淨收入人民幣778億元，同比增長28.2%。存量房及新房業務的貢獻利潤率均達年度新高，全年創造淨利潤約人民幣59億元。我們的盈利質量也有所增強，2023年，我們的經營性現金淨流入達人民幣112億元，是我們全年經調整淨利潤的1.1倍。

我們高度重視股東回報。我們設立了股份回購計劃，2023年我們斥資約7.19億美金回購股份。2023年回購的股份已全部註銷。在三季度派發約2億美金特別現金股息的基礎上，我們此次宣派約4億美金的末期現金股息，與股東更好地分享公司成長的果實。

我們相信我們卓越的財務管理能力將為公司的健康成長保駕護航，助力業務穿越週期波動，實現更有機、高效的增長。」

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。

2023年第四季度財務業績

淨收入

2023年第四季度淨收入由2022年同期的人民幣167億元增長20.6%至人民幣202億元(28億美元)。增加乃主要由於家裝家居、租賃住房管理運營服務及存量房業務的淨收入增加，部分被新房業務淨收入減少所抵銷。2023年第四季度總交易額由2022年同期的人民幣6,470億元增加13.7%至人民幣7,356億元(1,036億美元)，主要由於a)2022年第四季度存量房市場低基數影響，b)支持政策推動存量房交易市場復甦，及二線及以下線級城市存量房市場更為活躍，及c)我們積極並戰略性的擴張幫助我們加深了市場滲透率和提升了銷售去化，增長部分由於新房交易市場情緒疲軟而抵銷。

- **存量房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣53億元增長14.6%至2023年第四季度的人民幣60億元(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3,599億元增加30.1%至2023年第四季度的人民幣4,681億元(659億美元)。與淨收入相比，存量房業務的總交易額增長更高，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2022年同期的人民幣44億元增長9.9%至2023年第四季度的人民幣49億元(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1,614億元增長16.6%至2023年第四季度的人民幣1,881億元(265億美元)；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9億元增長38.4%至2023年第四季度的人民幣12億元(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1,985億元增長41.1%至2023年第四季度的人民幣2,800億元(394億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2022年同期的人民幣83億元下降8.5%至2023年第四季度的人民幣76億元(11億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2022年同期的人民幣2,635億元下降9.7%至2023年第四季度的人民幣2,380億元(335億美元)。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2,123億元下降10.6%至2023年第四季度的人民幣1,897億元(267億美元)，而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513億元下降5.8%至2023年第四季度的人民幣483億元(68億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2022年同期的人民幣21億元增長73.9%至2023年第四季度的人民幣36億元(5億美元)，主要由於a) 房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加，b) 新零售(如定製傢具、軟裝傢具和電器等)的貢獻增大，及c) 交付能力提升。
- **新興業務及其他的淨收入**由2022年同期的人民幣11億元增長169.3%至2023年第四季度的人民幣29億元(4億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加帶動租賃住房管理運營服務的淨收入增加。

營業成本

2023年第四季度的營業成本總額為人民幣151億元(21億美元)，而2022年同期為人民幣127億元。

- **外部分佣**。2023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及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本為人民幣69億元(10億美元)，而2022年同期為人民幣60億元，主要由於2023年第四季度租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本較2022年同期增加，部分被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減少所抵銷。
- **內部佣金及薪酬**。2023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)，與2022年同期人民幣42億元相對持平，主要由於通過鏈家經紀人完成的存量房交易的總交易額增加，被通過鏈家經紀人及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所抵銷。
- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2022年同期的人民幣15億元增加79.1%至2023年第四季度的人民幣26億元(4億美元)，主要由於家裝家居業務淨收入增長。

- **門店成本**。本公司的門店成本由2022年同期的人民幣8億元下降4.9%至2023年第四季度的人民幣7億元(1億美元)，主要由於在市場下行期發生了額外的鏈家門店關店成本使得2022年第四季度基數小幅偏高。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2022年同期的人民幣160百萬元增加至2023年第四季度的人民幣548百萬元(77百萬美元)，主要由於人力相關成本、租賃住房管理運營服務的維護成本、股份支付薪酬費用、稅項及附加隨著淨收入增加而增加。

毛利

毛利由2022年同期的人民幣41億元增長25.7%至2023年第四季度的人民幣51億元(7億美元)。2023年第四季度毛利率為25.5%，而2022年同期為24.4%。毛利率上升主要由於a) 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，致使存量房業務的貢獻利潤率提高，及b) 2023年第四季度較2022年同期門店成本佔淨收入的比例降低，部分被其他成本佔淨收入的比例提高所抵銷。

經營利潤(虧損)

運營費用總額由2022年同期的人民幣37億元增長43.5%至2023年第四季度的人民幣53億元(7億美元)。

- **一般及行政費用**由2022年同期的人民幣1,792百萬元增長47.7%至2023年第四季度的人民幣2,648百萬元(373百萬美元)，主要由於相較於2022年同期，信用損失準備增加及人力成本增加。
- **銷售和市場費用**由2022年同期的人民幣1,333百萬元增長56.1%至2023年第四季度的人民幣2,080百萬元(293百萬美元)，主要由於隨著家裝家居淨收入增長家裝家居業務的銷售和市場費用增加及房產交易業務的品牌廣告及促銷推廣活動費用增加。
- **研發費用**由2022年同期的人民幣509百萬元增長4.9%至2023年第四季度的人民幣534百萬元(75百萬美元)，主要由於相較2022年同期，2023年第四季度人力成本增加。

2023年第四季度經營虧損為人民幣173百萬元(24百萬美元)，而2022年同期為經營利潤人民幣387百萬元。2023年第四季度的經營利潤率為負0.9%，而2022年同期為2.3%，主要由於a) 新房業務單個開發商的新增信用損失準備計提，b) 額外的業績激勵，以及c) 與2022年同期相比，仍處於爬坡期的家裝家居及租賃住房管理運營服務的淨收入於2023年第四季度佔比增加，該等業務的經營利潤率相對低於房產交易業務。

2023年第四季度經調整經營利潤⁶為人民幣856百萬元(121百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,339百萬元。2023年第四季度經調整經營利潤率⁷為4.2%，而2022年同期為8.0%。2023年第四季度經調整EBITDA⁸為人民幣1,700百萬元(239百萬美元)，而2022年同期為人民幣2,164百萬元。

淨利潤(虧損)

2023年第四季度淨利潤為人民幣670百萬元(94百萬美元)，而2022年同期為人民幣372百萬元。

2023年第四季度經調整淨利潤為人民幣1,714百萬元(241百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,547百萬元。

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670百萬元(94百萬美元)，而2022年同期為人民幣377百萬元。

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，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，(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1,713百萬元(241百萬美元)，而2022年同期為人民幣1,552百萬元。

每股美國存託股份淨收益(虧損)

2023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0.58元(0.08美元)及人民幣0.56元(0.08美元)，而2022年同期則分別為人民幣0.32元及人民幣0.31元。

2023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1.49元(0.21美元)及人民幣1.44元(0.20美元)，而2022年同期則分別為人民幣1.31元及人民幣1.29元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2023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601億元(85億美元)。

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。

2023年財政年度財務業績

淨收入

2023年淨收入由2022年的人民幣607億元增長28.2%至人民幣778億元（110億美元）。增加主要由於總交易額由2022年的人民幣26,096億元增加20.4%至2023年的人民幣31,429億元（4,427億美元），乃由支持政策以及（尤其在2023年上半年）遞延需求的釋放推動的存量房交易市場復甦，二線及以下線級城市的存量房市場變得更為活躍，我們積極地戰略性擴張幫助我們加深了市場滲透率 and 提高了銷售去化，以及本公司家裝家居業務及租賃住房管理運營服務業務的擴張帶動。

- **存量房業務的淨收入**由2022年的人民幣241億元增長15.9%至2023年的人民幣280億元（39億美元），主要由於存量房交易的總交易額由2022年的人民幣15,765億元增長28.6%至2023年的人民幣20,280億元（2,856億美元）。存量房交易的總交易額較存量房業務淨收入增長更快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2022年的人民幣206億元增長10.8%至2023年的人民幣229億元（32億美元），主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2022年的人民幣7,464億元增長13.6%至2023年的人民幣8,476億元（1,194億美元）；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年的人民幣35億元增長45.8%至2023年的人民幣51億元（7億美元），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年的人民幣8,301億元增長42.2%至2023年的人民幣11,804億元（1,662億美元）。

- **新房業務的淨收入**由2022年的人民幣287億元增長6.7%至2023年的人民幣306億元（43億美元），主要由於新房交易的總交易額由2022年的人民幣9,405億元增長6.7%至2023年的人民幣10,030億元（1,413億美元）。其中，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2022年的人民幣1,700億元增長13.7%至2023年的人民幣1,932億元（272億美元），而通過貝聯經紀人、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年的人民幣7,705億元增長5.1%至2023年的人民幣8,099億元（1,141億美元）。

- **家裝家居的淨收入**由2022年的人民幣50億元增長115.0%至2023年的人民幣109億元(15億美元)，主要由於a) 房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加，b) 新零售的貢獻增大，及c) 交付能力提升。
- **新興業務及其他的淨收入**由2022年的人民幣28億元增加194.8%至2023年的人民幣84億元(12億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加帶動租賃住房管理運營服務的淨收入增加。

營業成本

2023年營業成本總額為人民幣561億元(79億美元)，而2022年為人民幣469億元。

- **外部分佣**。2023年本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本為人民幣257億元(36億美元)，而2022年為人民幣205億元，主要由於2023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2022年有所增加及租賃住房管理運營服務的房屋租賃成本有所增加。
- **內部佣金及薪酬**。2023年本公司的內部佣金及薪酬的營業成本為人民幣179億元(25億美元)，較2022年的人民幣179億元相對持平，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帶動浮動佣金成本增加，被固定薪酬成本減少所抵銷。
- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2022年的人民幣36億元增長116.3%至2023年的人民幣77億元(11億美元)，主要由於相較2022年，2023年家裝家居的淨收入增加，而貢獻利潤率則相對持平。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2022年的人民幣33億元下降14.2%至2023年的人民幣29億元(4億美元)，主要由於2023年鏈家門店數量較2022年有所減少。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2022年的人民幣16億元增加至2023年的人民幣19億元(3億美元)，主要由於稅項及附加隨著淨收入增加而增加及股份支付薪酬費用的增加。

毛利

毛利由2022年的人民幣138億元增長57.6%至2023年的人民幣217億元(31億美元)。2023年的毛利率為27.9%，而2022年為22.7%。毛利率上升主要由於：a) 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提高，b) 新房業務的貢獻利潤率提高，由於新房業務的淨收入增加及固定薪酬成本減少，c) 毛利率較高的存量房業務和家裝家居業務收入的佔比變高，及d) 相較2022年，2023年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2022年的人民幣146億元增長15.8%至2023年的人民幣169億元(24億美元)。

- **一般及行政費用**由2022年的人民幣73億元增長12.1%至2023年的人民幣82億元(12億美元)，主要由於相較於2022年，信用損失準備及股份支付薪酬費用增加，部分被人力成本減少所抵銷。
- **銷售和市場費用**由2022年的人民幣46億元增長45.5%至2023年的人民幣67億元(9億美元)，主要由於家裝家居的銷售和市場費用隨著家裝家居的淨收入增長而增加。
- **研發費用**由2022年的人民幣25億元下降23.9%至2023年的人民幣19億元(3億美元)，主要由於相較2022年，2023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。

2023年經營利潤為人民幣4,797百萬元(676百萬美元)，而2022年經營虧損為人民幣833百萬元。2023年的經營利潤率為6.2%，而2022年為負1.4%，主要由於相較於2022年，2023年毛利率上升及經營槓桿改善。

2023年經調整經營利潤¹²為人民幣87億元（12億美元），而2022年為人民幣23億元。2023年經調整經營利潤率¹³為11.2%，而2022年為3.8%。2023年經調整EBITDA¹⁴為人民幣113億元（16億美元），而2022年為人民幣47億元。

淨利潤（虧損）

2023年淨利潤為人民幣5,890百萬元（830百萬美元），而2022年為淨虧損人民幣1,397百萬元。

2023年經調整淨利潤為人民幣9,798百萬元（1,380百萬美元），而2022年為人民幣2,843百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤（虧損）

2023年歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤為人民幣5,883百萬元（829百萬美元），而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。

2023年歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤¹⁵為人民幣9,792百萬元（1,379百萬美元），而2022年為人民幣2,854百萬元。

¹² 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，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。

¹³ 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。

¹⁴ 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。

¹⁵ 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)

2023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利潤¹⁶分別為人民幣5.01元(0.71美元)及人民幣4.89元(0.69美元)，而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。

2023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利潤¹⁷分別為人民幣8.34元(1.17美元)及人民幣8.13元(1.15美元)，而2022年則分別為人民幣2.40元及人民幣2.38元。

股份回購計劃

如先前所披露，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2024年8月31日前購買最多20億美元的A類普通股和／或美國存託股份，於2023年6月15日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，惟須待於下屆股東週年大會上獲得本公司股東授予的另一項一般無條件回購授權後，方可繼續其股份回購。截至2023年12月31日，自該股份回購計劃發起，本公司已根據股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約60.9百萬股美國存託股份(相當於約182.8百萬股A類普通股)，總對價約909.9百萬美元。

末期現金股息

本公司欣然宣佈，其董事會(「董事會」)已批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2024年4月5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末期現金股息(「股息」)每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元。將予派付的股息總額將為約4億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

¹⁶ 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。

¹⁷ 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。

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2024年4月5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2024年4月19日或前後（就普通股持有人而言），或2024年4月24日或前後（就美國存託股份持有人而言）。

受限於開曼群島法律的某些要求，根據本公司現行的股息政策，董事會有權決定是否分配股息。此外，我們的股東可以通過普通決議案宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。如果我們決定支付股息，股息的形式、頻率和金額將基於我們未來的運營和收益、資本要求和盈餘、一般財務狀況、合同限制和其他董事會可能認為相關的因素。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2024年3月14日（星期四）上午八時正（即北京／香港時間2024年3月14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：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10036304-4ra620.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：

<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10036306-asxvd3.html>

通過撥打以下號碼，可在2024年3月21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（英文專線）： | 10036304 |
| 重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）： | 10036306 |

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7.0999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12月29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存量房和新房交易、房屋租賃、家裝家居等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22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，本公告中管理層引言，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

皮埃森特財經傳播
蔡俊玲
電話：+86-10-6508-0677
郵箱：ke@tpg-ir.com

美國：
Piacente Financial Communications
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，2024年3月14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12月31日 2023年 人民幣 | 美元 |
|--|------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 資產 | | | |
| 流動資產 | | | |
| 現金及現金等價物 | 19,413,202 | 19,634,716 | 2,765,492 |
| 受限資金 | 6,181,057 | 6,222,745 | 876,455 |
| 短期投資 | 35,485,908 | 34,257,958 | 4,825,132 |
| 短期貸款，扣除截至2022年及 2023年12月31日信用損失準備分別 人民幣139,427及人民幣122,482 | 667,224 | 1,347,759 | 189,828 |
| 應收賬款及合同資產，扣除截至2022年 及2023年12月31日信用損失準備分別 人民幣2,088,478及人民幣1,681,127 | 4,163,022 | 3,176,169 | 447,354 |
| 應收關聯方款項及預付關聯方款項 | 405,956 | 419,270 | 59,053 |
| 應收關聯方貸款 | 50,463 | 28,030 | 3,948 |
| 預付款項、應收款項及其他資產 | 4,057,843 | 4,666,976 | 657,331 |
| 流動資產總額 | <u>70,424,675</u> | <u>69,753,623</u> | <u>9,824,593</u> |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備淨額 | 2,036,553 | 1,965,098 | 276,778 |
| 使用權資產 | 11,284,070 | 17,617,915 | 2,481,431 |
| 長期投資淨額 | 17,925,653 | 23,570,988 | 3,319,904 |
| 無形資產淨額 | 1,686,976 | 1,067,459 | 150,348 |
| 商譽 | 4,934,235 | 4,856,807 | 684,067 |
| 長期應收關聯方貸款 | 22,934 | 27,000 | 3,803 |
| 其他非流動資產 | 1,032,251 | 1,473,041 | 207,474 |
| 非流動資產總額 | <u>38,922,672</u> | <u>50,578,308</u> | <u>7,123,805</u> |
| 資產總額 | <u>109,347,347</u> | <u>120,331,931</u> | <u>16,948,398</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 2022年 人民幣 | 截至12月31日 2023年 人民幣 | 美元 |
|----------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| | 負債 | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 5,843,321 | 6,328,516 | 891,353 |
| 應付關聯方款項 | 425,685 | 430,350 | 60,614 |
| 應付僱員薪酬及福利 | 9,365,512 | 8,145,779 | 1,147,309 |
| 應付客戶備付金 | 4,194,828 | 3,900,564 | 549,383 |
| 應付所得稅 | 542,290 | 698,568 | 98,391 |
| 短期借款 | 619,000 | 290,450 | 40,909 |
| 租賃負債流動部分 | 4,972,345 | 9,368,607 | 1,319,541 |
| 合同負債 | 3,260,269 | 4,665,201 | 657,080 |
| 預提費用及其他流動負債 | 4,118,068 | 5,695,948 | 802,257 |
| 流動負債總額 | 33,341,318 | 39,523,983 | 5,566,837 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 351,186 | 279,341 | 39,344 |
| 租賃負債非流動部分 | 6,599,930 | 8,327,113 | 1,172,849 |
| 其他非流動負債 | 475 | 389 | 55 |
| 非流動負債總額 | 6,951,591 | 8,606,843 | 1,212,248 |
| 負債總額 | 40,292,909 | 48,130,826 | 6,779,085 |

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 2022年 人民幣 | 截至12月31日 2023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；25,000,000,000股普通股已授權，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，3,601,547,279股A類普通股已發行，其中3,561,632,933股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2023年12月31日，3,571,960,220股A類普通股已發行，其中3,443,860,844股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2022年及2023年12月31日，分別有156,426,896股及151,354,549股B類普通股已發行及流通在外) | 487 | 475 | 67 |
| 庫存股份 | (225,329) | (866,198) | (122,001) |
| 資本公積 | 80,302,956 | 77,583,054 | 10,927,345 |
| 法定儲備 | 660,817 | 811,107 | 114,242 |
| 累計其他綜合收益(虧損) | (412,721) | 244,302 | 34,409 |
| 累計虧絀 | <u>(11,405,850)</u> | <u>(5,672,916)</u> | <u>(799,014)</u> |
| 貝殼控股有限公司股東權益總額 | <u>68,920,360</u> | <u>72,099,824</u> | <u>10,155,048</u> |
| 非控股權益 | <u>134,078</u> | <u>101,281</u> | <u>14,265</u> |
| 股東權益總額 | <u>69,054,438</u> | <u>72,201,105</u> | <u>10,169,313</u> |
| 負債及股東權益總額 | <u>109,347,347</u> | <u>120,331,931</u> | <u>16,948,398</u> |

⁽¹⁾ 不包括以存託銀行的名義登記用作日後因根據我們的股份激勵計劃授出的獎勵獲行使或歸屬而發行美國存託股份的A類普通股，以及已回購但未註銷的美國存託股份形式的A類普通股。

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 | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 美元 | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 美元 |
| 淨收入 | | | | | | |
| 存量房業務 | 5,280,757 | 6,049,963 | 852,119 | 24,123,703 | 27,954,135 | 3,937,258 |
| 新房業務 | 8,281,269 | 7,574,098 | 1,066,789 | 28,650,374 | 30,575,778 | 4,306,508 |
| 家裝家居 | 2,093,811 | 3,640,928 | 512,814 | 5,046,627 | 10,850,497 | 1,528,261 |
| 新興業務及其他 | 1,091,303 | 2,939,237 | 413,983 | 2,848,075 | 8,396,522 | 1,182,625 |
| 淨收入總額 | 16,747,140 | 20,204,226 | 2,845,705 | 60,668,779 | 77,776,932 | 10,954,652 |
| 營業成本 | | | | | | |
| 外部分佣 | (6,030,785) | (6,948,815) | (978,720) | (20,499,632) | (25,713,752) | (3,621,706) |
| 內部佣金及薪酬 | (4,231,943) | (4,208,362) | (592,735) | (17,853,694) | (17,884,796) | (2,519,021) |
| 家裝家居成本 | (1,467,237) | (2,628,015) | (370,148) | (3,562,068) | (7,705,325) | (1,085,272) |
| 門店成本 | (764,650) | (727,054) | (102,403) | (3,346,436) | (2,872,093) | (404,526) |
| 其他 | (159,567) | (547,934) | (77,174) | (1,626,202) | (1,882,952) | (265,208) |
| 營業成本總額⁽¹⁾ | (12,654,182) | (15,060,180) | (2,121,180) | (46,888,032) | (56,058,918) | (7,895,733) |
| 毛利 | 4,092,958 | 5,144,046 | 724,525 | 13,780,747 | 21,718,014 | 3,058,919 |
| 運營費用 | | | | | | |
| 銷售和市場費用 ⁽¹⁾ | (1,332,765) | (2,080,363) | (293,013) | (4,573,382) | (6,654,178) | (937,221) |
| 一般及行政費用 ⁽¹⁾ | (1,792,326) | (2,647,739) | (372,926) | (7,346,665) | (8,236,569) | (1,160,096) |
| 研發費用 ⁽¹⁾ | (508,663) | (533,620) | (75,159) | (2,545,549) | (1,936,780) | (272,790) |
| 商譽、無形資產及其他長期資產減值 | (71,813) | (55,441) | (7,809) | (148,057) | (93,417) | (13,158) |
| 運營費用總額 | (3,705,567) | (5,317,163) | (748,907) | (14,613,653) | (16,920,944) | (2,383,265) |
| 經營利潤(虧損) | 387,391 | (173,117) | (24,382) | (832,906) | 4,797,070 | 675,654 |
| 利息收入淨額 | 255,314 | 311,963 | 43,939 | 743,484 | 1,263,332 | 177,937 |
| 以權益法核算的投資損益 | (69) | (18,130) | (2,554) | 44,588 | 9,098 | 1,281 |
| 採用權益法入賬的權益投資的減值損失 | - | (4,187) | (590) | - | (10,369) | (1,460) |
| 投資公允價值變動淨額 | (133,728) | 4,127 | 581 | (512,225) | 78,320 | 11,031 |
| 採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失 | (100,004) | (16,605) | (2,339) | (591,876) | (28,800) | (4,056) |
| 匯兌收益(虧損) | 65,331 | (174,459) | (24,572) | (127,362) | (93,956) | (13,233) |
| 其他收入淨額 | 528,454 | 832,103 | 117,199 | 1,568,587 | 1,869,300 | 263,285 |
| 所得稅費用前利潤 | 1,002,689 | 761,695 | 107,282 | 292,290 | 7,883,995 | 1,110,439 |
| 所得稅費用 | (630,779) | (91,632) | (12,906) | (1,689,574) | (1,994,391) | (280,904) |
| 淨利潤(虧損) | 371,910 | 670,063 | 94,376 | (1,397,284) | 5,889,604 | 829,535 |

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 | | |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------|------------------|----------------|
| | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2022年 | 2023年 | 2023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(利潤) | 5,122 | (458) | (65) | 11,210 | (6,380) | (899) |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤(虧損) | 377,032 | 669,605 | 94,311 | (1,386,074) | 5,883,224 | 828,636 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤(虧損) | <u>377,032</u> | <u>669,605</u> | <u>94,311</u> | <u>(1,386,074)</u> | <u>5,883,224</u> | <u>828,636</u> |
| 淨利潤(虧損) | 371,910 | 670,063 | 94,376 | (1,397,284) | 5,889,604 | 829,535 |
| 外幣折算調整 | (479,196) | (138,522) | (19,510) | 2,602,071 | 574,223 | 80,878 |
| 可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類 | 121,961 | 133,067 | 18,742 | (375,069) | 82,800 | 11,662 |
| 綜合收益總額 | <u>14,675</u> | <u>664,608</u> | <u>93,608</u> | <u>829,718</u> | <u>6,546,627</u> | <u>922,075</u> |
| 歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益) | 5,122 | (458) | (65) | 11,210 | (6,380) | (899) |
| 歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益 | 19,797 | 664,150 | 93,543 | 840,928 | 6,540,247 | 921,176 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益 | <u>19,797</u> | <u>664,150</u> | <u>93,543</u> | <u>840,928</u> | <u>6,540,247</u> | <u>921,176</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 | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 美元 | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 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 | 3,551,773,024 | 3,449,700,565 | 3,449,700,565 | 3,569,179,079 | 3,521,379,938 | 3,521,379,938 |
| — 稀釋 | 3,604,626,158 | 3,557,221,957 | 3,557,221,957 | 3,569,179,079 | 3,611,653,020 | 3,611,653,020 |
| 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 | 1,183,924,341 | 1,149,900,188 | 1,149,900,188 | 1,189,726,360 | 1,173,793,313 | 1,173,793,313 |
| — 稀釋 | 1,201,542,053 | 1,185,740,652 | 1,185,740,652 | 1,189,726,360 | 1,203,884,340 | 1,203,884,340 |
| 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 | 0.11 | 0.19 | 0.03 | (0.39) | 1.67 | 0.24 |
| — 稀釋 | 0.10 | 0.19 | 0.03 | (0.39) | 1.63 | 0.23 |
| 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 | 0.32 | 0.58 | 0.08 | (1.17) | 5.01 | 0.71 |
| — 稀釋 | 0.31 | 0.56 | 0.08 | (1.17) | 4.89 | 0.69 |
| (1) 股份支付薪酬費用計入： | | | | | | |
| 營業成本 | 91,209 | 138,967 | 19,573 | 356,844 | 502,523 | 70,779 |
| 銷售和市場費用 | 31,843 | 51,347 | 7,232 | 121,396 | 180,465 | 25,418 |
| 一般及行政費用 | 549,632 | 580,363 | 81,742 | 1,659,755 | 2,345,895 | 330,412 |
| 研發費用 | 52,495 | 47,761 | 6,727 | 287,254 | 186,666 | 26,291 |

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 | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2022年 | 2023年 | 2023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 |
| 經營利潤(虧損) | 387,391 | (173,117) | (24,382) | (832,906) | 4,797,070 | 675,654 |
| 股份支付薪酬費用 | 725,179 | 818,438 | 115,274 | 2,425,249 | 3,215,549 | 452,900 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 154,504 | 155,039 | 21,837 | 566,886 | 613,307 | 86,382 |
| 商譽、無形資產及其他長期資產減值 | 71,813 | 55,441 | 7,809 | 148,057 | 93,417 | 13,158 |
| 經調整經營利潤 | 1,338,887 | 855,801 | 120,538 | 2,307,286 | 8,719,343 | 1,228,094 |
| 淨利潤(虧損) | 371,910 | 670,063 | 94,376 | (1,397,284) | 5,889,604 | 829,535 |
| 股份支付薪酬費用 | 725,179 | 818,438 | 115,274 | 2,425,249 | 3,215,549 | 452,900 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 154,504 | 155,039 | 21,837 | 566,886 | 613,307 | 86,382 |
| 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 | 129,731 | 546 | 77 | 526,926 | (26,315) | (3,706) |
| 商譽、無形資產及其他長期資產減值 | 71,813 | 55,441 | 7,809 | 148,057 | 93,417 | 13,158 |
| 投資減值 | 100,004 | 20,792 | 2,929 | 591,876 | 39,169 | 5,516 |
| 非通用會計準則調整的稅務影響 | (6,560) | (6,561) | (924) | (18,951) | (26,243) | (3,696) |
| 經調整淨利潤 | 1,546,581 | 1,713,758 | 241,378 | 2,842,759 | 9,798,488 | 1,380,089 |
| 淨利潤(虧損) | 371,910 | 670,063 | 94,376 | (1,397,284) | 5,889,604 | 829,535 |
| 所得稅費用 | 630,779 | 91,632 | 12,906 | 1,689,574 | 1,994,391 | 280,904 |
| 股份支付薪酬費用 | 725,179 | 818,438 | 115,274 | 2,425,249 | 3,215,549 | 452,900 |
| 無形資產攤銷 | 158,624 | 158,339 | 22,302 | 584,460 | 627,146 | 88,332 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 230,999 | 196,436 | 27,667 | 918,261 | 775,042 | 109,162 |
| 利息收入淨額 | (255,314) | (311,963) | (43,939) | (743,484) | (1,263,332) | (177,937) |
| 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 | 129,731 | 546 | 77 | 526,926 | (26,315) | (3,706) |
| 商譽、無形資產及其他長期資產減值 | 71,813 | 55,441 | 7,809 | 148,057 | 93,417 | 13,158 |
| 投資減值 | 100,004 | 20,792 | 2,929 | 591,876 | 39,169 | 5,516 |
| 經調整EBITDA | 2,163,725 | 1,699,724 | 239,401 | 4,743,635 | 11,344,671 | 1,597,864 |
| 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損) | 377,032 | 669,605 | 94,311 | (1,386,074) | 5,883,224 | 828,636 |
| 股份支付薪酬費用 | 725,179 | 818,438 | 115,274 | 2,425,249 | 3,215,549 | 452,900 |
| 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷 | 154,504 | 155,039 | 21,837 | 566,886 | 613,307 | 86,382 |
| 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 | 129,731 | 546 | 77 | 526,926 | (26,315) | (3,706) |
| 商譽、無形資產及其他長期資產減值 | 71,813 | 55,441 | 7,809 | 148,057 | 93,417 | 13,158 |
| 投資減值 | 100,004 | 20,792 | 2,929 | 591,876 | 39,169 | 5,516 |
| 非通用會計準則調整的稅務影響 | (6,560) | (6,561) | (924) | (18,951) | (26,243) | (3,696) |
| 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 | 1,551,696 | 1,713,293 | 241,312 | 2,853,941 | 9,792,080 | 1,379,186 |

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 | | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 美元 | 2022年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 人民幣 | 2023年 12月31日 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 | 1,183,924,341 | 1,149,900,188 | 1,149,900,188 | 1,189,726,360 | 1,173,793,313 | 1,173,793,313 |
| — 稀釋 | 1,201,542,053 | 1,185,740,652 | 1,185,740,652 | 1,189,726,360 | 1,203,884,340 | 1,203,884,340 |
| 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 | 1,183,924,341 | 1,149,900,188 | 1,149,900,188 | 1,189,726,360 | 1,173,793,313 | 1,173,793,313 |
| — 稀釋 | 1,201,542,053 | 1,185,740,652 | 1,185,740,652 | 1,199,354,087 | 1,203,884,340 | 1,203,884,340 |
| 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 | 0.32 | 0.58 | 0.08 | (1.17) | 5.01 | 0.71 |
| — 稀釋 | 0.31 | 0.56 | 0.08 | (1.17) | 4.89 | 0.69 |
| 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 | 0.99 | 0.91 | 0.13 | 3.57 | 3.33 | 0.46 |
| — 稀釋 | 0.98 | 0.88 | 0.12 | 3.55 | 3.24 | 0.46 |
| 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 | | | | | | |
| — 基本 | 1.31 | 1.49 | 0.21 | 2.40 | 8.34 | 1.17 |
| — 稀釋 | 1.29 | 1.44 | 0.20 | 2.38 | 8.13 | 1.15 |

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)

| | 截至以下日期止三個月 | | | 截至以下日期止年度 | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2022年 | 2023年 | 2023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 | 2,647,195 | 1,769,286 | 249,201 | 8,460,754 | 11,157,625 | 1,571,522 |
| 投資活動所得(所用)現金淨額 | (984,913) | 3,712,203 | 522,851 | (8,472,355) | (3,977,440) | (560,210) |
| 融資活動所用現金淨額 | (913,499) | (1,477,067) | (208,041) | (1,154,993) | (6,961,591) | (980,519) |
| 匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響 | 41,537 | (142,337) | (20,048) | 28,644 | 44,608 | 6,278 |
| | <u>790,320</u> | <u>3,862,085</u> | <u>543,963</u> | <u>(1,137,950)</u> | <u>263,202</u> | <u>37,071</u> |
| 現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額 | | | | | | |
| 期初現金、現金等價物及受限資金 | 24,803,939 | 21,995,376 | 3,097,984 | 26,732,209 | 25,594,259 | 3,604,876 |
| | <u>25,594,259</u> | <u>25,857,461</u> | <u>3,641,947</u> | <u>25,594,259</u> | <u>25,857,461</u> | <u>3,641,947</u> |
| 期末現金、現金等價物及受限資金 | | | | | | |

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 | | |
|----------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2022年 | 2023年 | 2023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 | 5,280,757 | 6,049,963 | 852,119 | 24,123,703 | 27,954,135 | 3,937,258 |
| 減：分佣及薪酬 | <u>(3,321,568)</u> | <u>(3,355,714)</u> | <u>(472,642)</u> | <u>(14,510,838)</u> | <u>(14,762,910)</u> | <u>(2,079,312)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>1,959,189</u> | <u>2,694,249</u> | <u>379,477</u> | <u>9,612,865</u> | <u>13,191,225</u> | <u>1,857,946</u> |
| 新房業務 | | | | | | |
| 淨收入 | 8,281,269 | 7,574,098 | 1,066,789 | 28,650,374 | 30,575,778 | 4,306,508 |
| 減：分佣及薪酬 | <u>(6,112,120)</u> | <u>(5,574,423)</u> | <u>(785,141)</u> | <u>(21,886,020)</u> | <u>(22,455,253)</u> | <u>(3,162,756)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>2,169,149</u> | <u>1,999,675</u> | <u>281,648</u> | <u>6,764,354</u> | <u>8,120,525</u> | <u>1,143,752</u> |
| 家裝家居業務 | | | | | | |
| 淨收入 | 2,093,811 | 3,640,928 | 512,814 | 5,046,627 | 10,850,497 | 1,528,261 |
| 減：材料成本、分佣及薪酬 | <u>(1,467,237)</u> | <u>(2,628,015)</u> | <u>(370,148)</u> | <u>(3,562,068)</u> | <u>(7,705,325)</u> | <u>(1,085,272)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>626,574</u> | <u>1,012,913</u> | <u>142,666</u> | <u>1,484,559</u> | <u>3,145,172</u> | <u>442,989</u> |
| 新興業務及其他 | | | | | | |
| 淨收入 | 1,091,303 | 2,939,237 | 413,983 | 2,848,075 | 8,396,522 | 1,182,625 |
| 減：房屋租賃成本、分佣及薪酬 | <u>(829,040)</u> | <u>(2,227,040)</u> | <u>(313,672)</u> | <u>(1,956,468)</u> | <u>(6,380,385)</u> | <u>(898,659)</u> |
| 貢獻利潤 | <u>262,263</u> | <u>712,197</u> | <u>100,311</u> | <u>891,607</u> | <u>2,016,137</u> | <u>283,966</u> |