

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2025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。

中國北京，2026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2025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。

## 2025年第四季度及財政年度業務及財務摘要

- **2025年總交易額<sup>1</sup>**為人民幣31,833億元(4,552億美元)，同比下降5.0%。**存量房交易的總交易額**為人民幣21,515億元(3,077億美元)，同比下降4.2%。**新房交易的總交易額**為人民幣8,909億元(1,274億美元)，同比下降8.2%。

<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(不包括房屋租賃服務)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。

**2025年第四季度總交易額**為人民幣7,241億元(1,036億美元)，同比下降36.7%。**存量房交易的總交易額**為人民幣4,820億元(689億美元)，同比下降35.3%。**新房交易的總交易額**為人民幣2,070億元(296億美元)，同比下降41.7%。

- **2025年淨收入**為人民幣946億元(135億美元)，同比增加1.2%。

**2025年第四季度淨收入**為人民幣222億元(32億美元)，同比下降28.7%。

- **2025年淨利潤**為人民幣2,991百萬元(428百萬美元)，同比下降26.7%。**2025年經調整淨利潤<sup>2</sup>**為人民幣5,017百萬元(717百萬美元)，同比下降30.4%。

**2025年第四季度淨利潤**為人民幣82百萬元(12百萬美元)，而2024年同期為人民幣577百萬元。**經調整淨利潤**為人民幣517百萬元(74百萬美元)，同比下降61.5%。

- 截至2025年12月31日**門店數量**為61,139家，較上年增加18.5%。截至2025年12月31日**活躍門店數量<sup>3</sup>**為58,376家，較上年增加17.5%。
- 截至2025年12月31日**經紀人數**量為523,009名，較上年增長4.6%。截至2025年12月31日**活躍經紀人數**量<sup>4</sup>為445,632名，與上年持平。

---

<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2024年12月31日，活躍門店數量為49,693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2024年12月31日，活躍經紀人數為445,271名。

- 2025年第四季度的**移動月活躍用戶數量**<sup>5</sup>平均為4,380萬名，而2024年同期為4,320萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「2025年，面對居住服務需求的深刻演變，我們圍繞客戶價值，推動平台向效率驅動增長進行戰略升級。

在房產交易服務業務中，我們基於數據與AI能力重塑服務和業務模式，不斷提升平台的專業化服務能力與運營效率。在家裝家居和房屋租賃服務業務方面，我們聚焦提升盈利質量與建立可持續、可複製的經營模型，兩項業務均進入更健康的發展階段。」

「展望未來，我們相信，真正能夠穿越週期的能力，不來自規模本身，而是來自於持續為消費者創造真實價值的能力。2026年，我們將更深刻地回應消費者需求，構建圍繞居住生命週期的系統性服務能力。同時，我們將以AI技術重塑能力壁壘，進一步放大服務者的專業價值和平台效率，以更高品質的服務提升消費者的居住體驗。」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，「2025年，我們推進了一系列提效舉措，致力於優化單位經濟模型和本公司成本結構，增強本公司面向未來的經營韌性。儘管市場環境充滿挑戰，本公司2025年淨收入仍實現同比增長1.2%，達到人民幣946億元。我們的成本費用結構也有所改善，2025年新房貢獻利潤率同比提升0.2個百分點，存量房貢獻利潤率也在2025年四季度環比回升。家裝家居及房屋租賃服務的盈利能力持續改善，分別實現經營層面虧損顯著收窄與全年盈利。經營效率也得到提升，2025年經營費用佔淨收入比例同比下降1.4個百分點。

<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。

我們始終致力於通過積極的資本配置舉措回饋股東。2025年我們股票回購代價總額約921百萬美元，同比提升約29%。同時，我們宣派約3億美元的末期現金股息。至此，我們的2025年綜合股東回報達到約12億美元，同比提升超過9%。

展望未來，我們將保持審慎的財務紀律，提升資源配置效率，並在保障長期戰略投入的同時，優化資本配置結構，為股東創造可持續的長期價值。」

## 2025年第四季度財務業績

### 淨收入

2025年第四季度淨收入由2024年同期的人民幣311億元下降28.7%至人民幣222億元(32億美元)，主要由於新房交易及存量房交易服務淨收入的高基數影響，惟部分被房屋租賃服務淨收入的增長所抵銷。

- 2025年第四季度的**存量房業務**的淨收入由2024年同期的人民幣89億元下降39.0%至人民幣54億元(8億美元)，主要由於存量房交易的總交易額的高基數影響，由2024年同期的人民幣7,448億元下降35.3%至2025年第四季度的人民幣4,820億元(689億美元)。

其中，**(i)**2025年第四季度的**佣金收入**為人民幣42億元(6億美元)，較2024年同期的人民幣74億元下降42.9%，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額的高基數影響，由2024年同期的人民幣3,117億元下降43.0%至2025年第四季度的人民幣1,776億元(254億美元)；及

**(ii)**2025年第四季度的**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2024年同期的人民幣15億元下降19.9%至人民幣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的高基數影響，由2024年同期的人民幣4,332億元下降29.7%至2025年第四季度的人民幣3,045億元(435億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣131億元下降44.5%至2025年第四季度的人民幣73億元(10億美元)，主要由於新房交易的總交易額的高基數影響，由2024年同期的人民幣3,553億元下降41.7%至2025年第四季度的人民幣2,070億元(296億美元)。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促成的新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣2,875億元下降41.3%至2025年第四季度的人民幣1,687億元(241億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣678億元下降43.5%至2025年第四季度的人民幣383億元(55億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2024年同期的人民幣41億元下降12.0%至2025年第四季度的人民幣36億元(5億美元)，主要由於本公司主動優化渠道組合，並適當放緩部分非經紀渠道的業務節奏。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2024年同期的人民幣46億元增長18.1%至2025年第四季度的人民幣54億元(8億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加，部分被省心租業務下新產品模式的佔比增加所影響。在此新模式下，業主保留物業的控制權及實益權益，而本公司為業主及租戶提供租賃代理服務及租期管理服務。因此，在新模式下，收入是根據來自兩個來源的淨服務費來確認的：(1) 為促成業主和租戶之間的租賃協議簽署而賺取的佣金；(2) 在整個租賃期內提供租賃期管理服務的費用。
- 2025年第四季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣459百萬元(66百萬美元)，對比2024年同期的人民幣439百萬元屬相對持平。

## 營業成本

2025年第四季度的**營業成本總額**較2024年同期的人民幣240億元下降27.2%至人民幣174億元(25億美元)。

- **外部分佣**。2025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較2024年同期的人民幣87億元下降46.6%至人民幣46億元(7億美元)，主要由於通過貝聯經紀人和其他銷售渠道促成的交易產生的新房業務總交易額減少。
- **內部佣金及薪酬**。2025年第四季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2024年同期的人民幣65億元下降39.8%至人民幣39億元(6億美元)，主要由於鏈家經紀人佣金下降，這與彼等促成的交易產生的存量房及新房業務總交易額減少相符，以及本公司審慎的人員數量管控使得固定人力成本下降。

- **家裝家居成本**。與家裝家居淨收入的趨勢一致，本公司的家裝家居的營業成本由2024年同期的人民幣29億元下降10.8%至2025年第四季度的人民幣26億元(4億美元)。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年同期為人民幣44億元增加10.9%至2025年第四季度的人民幣48億元(7億美元)，主要由於房屋租賃服務的淨收入增長，漲幅部分由於省心租模式下貢獻利潤率較高的新業務模式佔比增加，以及營運效率提升導致貢獻利潤率提高而抵銷。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2024年同期的人民幣8億元減少9.6%至2025年第四季度的人民幣7億元(1億美元)，主要由於鏈家門店優化。
- **其他成本**。本公司於2025年第四季度的其他成本為人民幣765百萬元(109百萬美元)，與2024年同期的人民幣747百萬元相對持平。

## 毛利

毛利由2024年同期的人民幣72億元下降33.7%至2025年第四季度的人民幣48億元(7億美元)。2025年第四季度毛利率由2024年同期的23.0%下降至21.4%，主要由於過往貢獻利潤率較整體毛利率為高的存量房及新房交易的淨收入的比例降低，部分被房屋租賃服務貢獻利潤率上升所抵銷。

## 經營利潤(虧損)

運營費用總額由2024年同期的人民幣62億元下降20.4%至2025年第四季度的人民幣49億元(7億美元)，主要由於本公司成本優化舉措。

- **一般及行政費用**由2024年同期為人民幣30億元下降23.9%至2025年第四季度的人民幣23億元(3億美元)，主要由於本公司成本優化舉措，信用損失準備下降及股份支付薪酬費用減少所致。
- **銷售和市場費用**由2024年同期的人民幣23億元下降17.7%至2025年第四季度的人民幣19億元(3億美元)，主要由於本公司成本優化舉措，包括人工成本降低，以及廣告及推廣費用減少。
- 2025年第四季度的**研發費用**為人民幣715百萬元(102百萬美元)，與2024年同期的人民幣739百萬元相對持平。

2025年第四季度經營虧損為人民幣147百萬元(21百萬美元)，而2024年同期為經營利潤人民幣1,011百萬元。經營利潤率由2024年同期的3.2%下降至2025年第四季度的負0.7%，主要由於毛利率下降，以及於2025年第四季度產生的部分一次性用於本公司成本優化舉措的費用。

2025年第四季度經調整經營利潤<sup>6</sup>為人民幣323百萬元(46百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,755百萬元。2025年第四季度經調整經營利潤率<sup>7</sup>為1.5%，而2024年同期為5.6%。2025年第四季度經調整EBITDA<sup>8</sup>為人民幣910百萬元(130百萬美元)，而2024年同期為人民幣2,343百萬元。

## 淨利潤

2025年第四季度淨利潤為人民幣82百萬元(12百萬美元)，而2024年同期為人民幣577百萬元。

經調整淨利潤由2024年同期的人民幣1,344百萬元減少61.5%至2025年第四季度的人民幣517百萬元(74百萬美元)。

## 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2025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88百萬元(13百萬美元)，而2024年同期為人民幣570百萬元。

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，(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。

2025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<sup>9</sup>為人民幣523百萬元(75百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,336百萬元。

### 每股美國存託股份淨收益

2025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<sup>10</sup>分別為人民幣0.08元(0.01美元)及人民幣0.08元(0.01美元)，而2024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收益則分別為人民幣0.51元及人民幣0.49元。

2025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<sup>11</sup>分別為人民幣0.48元(0.07美元)及人民幣0.46元(0.07美元)，而2024年同期則分別為人民幣1.19元及人民幣1.14元。

### 現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2025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555億元(79億美元)。

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。

## 2025年財政年度財務業績

### 淨收入

2025年淨收入為人民幣946億元(135億美元)，而2024年為人民幣935億元，主要由於房屋租賃服務及家裝家居的淨收入增長，部分被新房及存量房交易服務的淨收入減少所抵銷。

- 2025年的**存量房業務的淨收入**由2024年的人民幣282億元下降11.3%至2025年的人民幣250億元(36億美元)。存量房交易的總交易額由2024年的人民幣22,465億元下降4.2%至2025年的人民幣21,515億元(3,077億美元)。存量房業務的淨收入較總交易額下降比例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)2025年的佣金收入**為人民幣200億元(29億美元)，較2024年的人民幣231億元下降13.5%，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2024年的人民幣9,185億元減少12.7%至2025年的人民幣8,021億元(1,147億美元)；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)於2025年為人民幣50億元(7億美元)，同比2024年的人民幣51億元保持相對平穩。由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2024年的人民幣13,280億元增長1.6%至2025年的人民幣13,494億元(1,930億美元)。

- **新房業務的淨收入**由2024年的人民幣337億元減少9.1%至2025年的人民幣306億元(44億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2024年的人民幣9,700億元減少8.2%至2025年的人民幣8,909億元(1,274億美元)。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2024年的人民幣7,844億元減少7.0%至2025年的人民幣7,292億元(1,043億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2024年的人民幣1,856億元減少12.9%至2025年的人民幣1,616億元(231億美元)。

- 家裝家居的淨收入由2024年的人民幣148億元增加4.4%至2025年的人民幣154億元(22億美元)。
- 房屋租賃服務的淨收入由2024年的人民幣143億元增長52.8%至2025年的人民幣219億元(31億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加，部分被省心租業務下新產品模式的佔比增加帶來的收入確認結構變化影響所抵銷。
- 2025年的新興業務及其他的淨收入為人民幣16億元(2億美元)，對比2024年為人民幣25億元。

## 營業成本

2025年的營業成本總額較2024年的人民幣705億元增加5.5%至人民幣744億元(106億美元)。

- 外部分佣。2025年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209億元(30億美元)，較2024年的人民幣228億元，減少8.3%，主要由於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。
- 內部佣金及薪酬。2025年本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2024年的人民幣189億元減少6.6%至人民幣177億元(25億美元)，主要由於鏈家經紀人所服務的房產交易的總交易額減少而帶來的房產業務佣金減少。
- 家裝家居成本。2025年本公司的家裝家居的營業成本由2024年的人民幣102億元增加3.4%至人民幣106億元(15億美元)，與家裝家居淨收入增長一致。
- 房屋租賃服務成本。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年的人民幣136億元增加47.0%至2025年的人民幣200億元(29億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長，漲幅部分由於省心租模式下貢獻利潤率較高的新業務模式佔比增加，以及營運效率提升導致的貢獻利潤率提高所抵銷。
- 門店成本。本公司於2025年的門店成本為人民幣29億元(4億美元)，而2024年為人民幣29億元，相對持平。
- 其他成本。2025年本公司的其他成本為人民幣24億元(3億美元)，而2024年為人民幣21億元，主要由於雲端儲存費用等直接技術基建成本的增加。

## 毛利

毛利由2024年的人民幣229億元下降11.9%至2025年的人民幣202億元（29億美元）。毛利率由2024年的24.6%下降至2025年的21.4%，主要由於：(a)過往貢獻利潤率較整體毛利率為高的存量房及新房業務淨收入貢獻減少；及(b)存量房業務的貢獻利潤率因鏈家經紀人固定人工成本增長而下降。毛利率降幅部分被房屋租賃服務的貢獻利潤率上升所抵銷。

## 經營利潤

2025年的**運營費用總額**由2024年的人民幣192億元下降5.6%至人民幣181億元（26億美元）。

- 2025年的**一般及行政費用**由2024年的人民幣90億元下降9.9%至人民幣81億元（12億美元），主要由於股份支付薪酬費用及信用損失準備減少。
- **銷售和市場費用**由2024年的人民幣78億元減少5.8%至2025年的人民幣73億元（10億美元），主要由於本公司成本優化舉措，包括人工成本的降低及廣告及推廣費用的減少。
- **研發費用**由2024年的人民幣23億元增加13.0%至2025年的人民幣26億元（4億美元），主要是由於人力成本增加。

2025年**經營利潤**為人民幣2,111百萬元（302百萬美元），而2024年為人民幣3,765百萬元。**經營利潤率**由2024年的4.0%下降至2025年的2.2%，主要由於毛利率下降，部分降幅被經營槓桿有所改善所抵銷。

2025年經調整經營利潤<sup>12</sup>為人民幣4,250百萬元(608百萬美元)，而2024年為人民幣6,890百萬元。2025年經調整經營利潤率<sup>13</sup>為4.5%，而2024年為7.4%。2025年經調整EBITDA<sup>14</sup>為人民幣6,877百萬元(983百萬美元)，而2024年為人民幣9,534百萬元。

## 淨利潤

2025年淨利潤為人民幣2,991百萬元(428百萬美元)，而2024年為人民幣4,078百萬元。

經調整淨利潤由2024年的人民幣7,211百萬元減少30.4%至2025年的人民幣5,017百萬元(717百萬美元)。

## 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2025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2,994百萬元(428百萬美元)，而2024年為人民幣4,065百萬元。

2025年歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤<sup>15</sup>為人民幣5,020百萬元(718百萬美元)，而2024年為人民幣7,198百萬元。

---

<sup>12</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>13</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>14</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。

<sup>15</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。

## 每股美國存託股份淨收益

2025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收益<sup>16</sup>分別為人民幣2.70元(0.39美元)及人民幣2.59元(0.37美元)，而2024年則分別為人民幣3.58元及人民幣3.45元。

2025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<sup>17</sup>分別為人民幣4.53元(0.65美元)及人民幣4.34元(0.62美元)，而2024年則分別為人民幣6.33元及人民幣6.10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、2024年8月及2025年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2028年8月31日前購買最多50億美元的A類普通股及／或美國存託股份，於2025年6月27日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，惟須待於未來年度舉行的未來三屆股東週年大會上分別獲得本公司股東授予的一般無條件回購授權後，方可繼續其股份回購。截至2025年12月31日，自該股份回購計劃啟動，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159.3百萬股美國存託股份(相當於約477.8百萬股A類普通股)，總對價約2,546.5百萬美元。

## 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2026年4月8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0.092美元或每股美國存託股份0.276美元。將予派付的股息總額將為約3億美元，將由本公司資產負債表盈餘現金撥付。

<sup>16</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>17</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。

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2026年4月8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2026年4月21日或前後（就普通股持有人而言）或2026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宣派股息，但股息不得超過董事會建議的金額。如果本公司決定支付股息，股息的形式、頻率和金額將基於其未來的運營和收益、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2026年3月16日（星期一）上午八時正（即北京／香港時間2026年3月16日（星期一）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/10052404-g5f4d3.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10052407-e3f4ch.html>

通過撥打以下號碼，可在2026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（英文專線）：	10052404
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10052407

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6.9931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2025年12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公告所載財務資料列報的數字計算。

## 非通用會計準則財務指標

本公司在評估其經營業績時及制定運營計劃中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制定運營計劃中使用的關鍵指標。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。本集團就其於貝好家業務的投資確認公允價值虧損及減值。由於該等減值並不代表非經常性項目，故於計算非通用會計準則財務指標時並未予以剔除。

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24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。

更多資料請訪問：<https://investors.ke.com>。

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，2026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 2024年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣	美元
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物	11,442,965	7,773,182	1,111,550
受限資金	8,858,449	8,170,605	1,168,381
短期投資	41,317,700	39,579,961	5,659,859
貸款，扣除截至2024年及2025年12月31日 信用損失準備分別人民幣147,330及 人民幣174,478	2,835,527	1,353,682	193,574
應收賬款及合同資產，扣除截至 2024年及2025年12月31日信用損失準備 分別人民幣1,636,163及人民幣1,612,202	5,497,989	3,936,976	562,980
應收關聯方款項及預付關聯方款項	379,218	409,867	58,610
應收關聯方貸款	18,797	315,755	45,152
存貨	1,609,876	2,854,034	408,121
預付款項、應收款項及其他資產	4,642,824	3,726,128	532,829
<b>流動資產總額</b>	<b>76,603,345</b>	<b>68,120,190</b>	<b>9,741,056</b>
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備淨額	2,400,211	2,069,624	295,952
使用權資產	23,366,879	19,144,129	2,737,574
長期投資淨額	23,790,106	20,148,524	2,881,201
無形資產淨額	857,635	722,676	103,341
商譽	4,777,420	4,660,360	666,423
長期應收關聯方貸款	131,410	39,573	5,659
其他非流動資產	1,222,277	1,763,102	252,121
<b>非流動資產總額</b>	<b>56,545,938</b>	<b>48,547,988</b>	<b>6,942,271</b>
<b>資產總額</b>	<b>133,149,283</b>	<b>116,668,178</b>	<b>16,683,327</b>

**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 2024年 人民幣	截至12月31日 2025年 人民幣	美元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9,492,629	6,052,129	865,443
應付關聯方款項	391,446	348,467	49,830
應付關聯方借款	-	497,939	71,204
應付僱員薪酬及福利	8,414,472	6,504,197	930,088
應付客戶備付金	6,078,623	4,157,248	594,479
應付所得稅	1,028,735	702,607	100,471
短期借款	288,280	207,717	29,703
租賃負債流動部分	13,729,701	10,658,576	1,524,156
合同負債及遞延收入	6,051,867	5,690,293	813,701
預提費用及其他流動負債	7,268,505	7,588,077	1,085,080
<b>流動負債總額</b>	<b><u>52,744,258</u></b>	<b><u>42,407,250</u></b>	<b><u>6,064,155</u></b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	317,697	317,209	45,360
租賃負債非流動部分	8,636,770	6,969,571	996,635
長期借款	-	182,917	26,157
長期應付關聯方借款	-	259,249	37,072
其他非流動負債	2,563	2,148	307
<b>非流動負債總額</b>	<b><u>8,957,030</u></b>	<b><u>7,731,094</u></b>	<b><u>1,105,531</u></b>
<b>負債總額</b>	<b><u><u>61,701,288</u></u></b>	<b><u><u>50,138,344</u></u></b>	<b><u><u>7,169,686</u></u></b>

**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 2024年 人民幣	截至12月31日 2025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；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2024年12月31日，3,479,616,986股A類普通股已發行，其中3,337,567,403股A類普通股流通在外 <sup>(1)</sup> ；截至2025年12月31日，3,366,778,024股A類普通股已發行，其中3,233,808,859股A類普通股流通在外 <sup>(1)</sup> ；及截至2024年及2025年12月31日，分別有145,413,446股及139,447,770股B類普通股已發行及流通在外)	461	450	64
庫存股份	(949,410)	(848,433)	(121,324)
資本公積	72,460,562	64,802,176	9,266,588
法定儲備	926,972	1,054,872	150,845
累計其他綜合收益	609,112	290,029	41,474
(累計虧絀)／留存收益	(1,723,881)	1,142,194	163,332
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>	<b>71,323,816</b>	<b>66,441,288</b>	<b>9,500,979</b>
非控股權益	124,179	88,546	12,662
<b>股東權益總額</b>	<b>71,447,995</b>	<b>66,529,834</b>	<b>9,513,641</b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>133,149,283</b>	<b>116,668,178</b>	<b>16,683,327</b>

<sup>(1)</sup> 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		
	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元
<b>淨收入</b>						
存量房業務	8,922,030	5,439,563	777,847	28,201,003	25,020,035	3,577,817
新房業務	13,076,767	7,263,714	1,038,697	33,653,403	30,597,319	4,375,358
家裝家居	4,106,834	3,615,359	516,989	14,768,947	15,426,141	2,205,909
房屋租賃服務	4,580,502	5,411,219	773,794	14,334,479	21,900,320	3,131,704
新興業務及其他	438,974	458,910	65,623	2,499,666	1,636,390	234,001
<b>淨收入總額</b>	<b>31,125,107</b>	<b>22,188,765</b>	<b>3,172,950</b>	<b>93,457,498</b>	<b>94,580,205</b>	<b>13,524,789</b>
<b>營業成本</b>						
外部分佣	(8,709,790)	(4,648,344)	(664,704)	(22,766,957)	(20,873,405)	(2,984,857)
內部佣金及薪酬	(6,456,881)	(3,889,844)	(556,240)	(18,903,786)	(17,656,184)	(2,524,801)
家裝家居成本	(2,884,614)	(2,573,090)	(367,947)	(10,229,696)	(10,581,816)	(1,513,180)
房屋租賃服務成本	(4,370,712)	(4,846,177)	(692,994)	(13,619,506)	(20,020,954)	(2,862,958)
門店成本	(785,966)	(710,483)	(101,598)	(2,854,988)	(2,851,831)	(407,806)
其他	(746,958)	(764,515)	(109,325)	(2,138,510)	(2,383,938)	(340,898)
<b>營業成本總額<sup>(1)</sup></b>	<b>(23,954,921)</b>	<b>(17,432,453)</b>	<b>(2,492,808)</b>	<b>(70,513,443)</b>	<b>(74,368,128)</b>	<b>(10,634,500)</b>
<b>毛利</b>	<b>7,170,186</b>	<b>4,756,312</b>	<b>680,142</b>	<b>22,944,055</b>	<b>20,212,077</b>	<b>2,890,289</b>
<b>運營費用</b>						
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(2,344,000)	(1,930,139)	(276,006)	(7,783,341)	(7,328,909)	(1,048,020)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(2,961,294)	(2,254,455)	(322,382)	(8,960,747)	(8,075,414)	(1,154,769)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(738,683)	(715,232)	(102,277)	(2,283,424)	(2,580,564)	(369,016)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(115,179)	(3,617)	(517)	(151,576)	(116,332)	(16,635)
<b>運營費用總額</b>	<b>(6,159,156)</b>	<b>(4,903,443)</b>	<b>(701,182)</b>	<b>(19,179,088)</b>	<b>(18,101,219)</b>	<b>(2,588,440)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b>1,011,030</b>	<b>(147,131)</b>	<b>(21,040)</b>	<b>3,764,967</b>	<b>2,110,858</b>	<b>301,849</b>
利息收入淨額	283,417	138,357	19,785	1,260,163	807,505	115,472
以權益法核算的投資損益	6,144	(6,670)	(954)	10,192	16,420	2,348
採用權益法入賬的權益投資的減值損失及準備	-	(103,662)	(14,823)	-	(103,662)	(14,823)
投資公允價值變動淨額	125,333	127,492	18,231	312,791	462,668	66,161
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(971)	(1,015)	(145)	(9,408)	(2,731)	(391)
匯兌虧損	(6,805)	(4,658)	(666)	(34,674)	(59,746)	(8,544)
其他收入淨額	192,069	276,396	39,524	1,566,038	1,445,791	206,745
<b>所得稅費用前利潤</b>	<b>1,610,217</b>	<b>279,109</b>	<b>39,912</b>	<b>6,870,069</b>	<b>4,677,103</b>	<b>668,817</b>
所得稅費用	(1,032,969)	(196,810)	(28,143)	(2,791,889)	(1,686,089)	(241,108)
<b>淨利潤</b>	<b>577,248</b>	<b>82,299</b>	<b>11,769</b>	<b>4,078,180</b>	<b>2,991,014</b>	<b>427,709</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			截至以下日期止年度		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	12月31日 人民幣	12月31日 人民幣	12月31日 美元	12月31日 人民幣	12月31日 人民幣	12月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的 淨虧損(利潤)	(7,256)	5,555	794	(13,280)	2,961	423
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤	<u>569,992</u>	<u>87,854</u>	<u>12,563</u>	<u>4,064,900</u>	<u>2,993,975</u>	<u>428,132</u>
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤	<u><u>569,992</u></u>	<u><u>87,854</u></u>	<u><u>12,563</u></u>	<u><u>4,064,900</u></u>	<u><u>2,993,975</u></u>	<u><u>428,132</u></u>
淨利潤	577,248	82,299	11,769	4,078,180	2,991,014	427,709
外幣折算調整	348,802	(200,952)	(28,736)	217,142	(429,040)	(61,352)
可供出售投資的未變現收益 (虧損)，扣除重新分類	(15,206)	17,921	2,563	147,668	109,957	15,724
綜合收益(虧損)總額	<u>910,844</u>	<u>(100,732)</u>	<u>(14,404)</u>	<u>4,442,990</u>	<u>2,671,931</u>	<u>382,081</u>
歸屬於非控股權益股東的 綜合虧損(收益)	(7,256)	5,555	794	(13,280)	2,961	423
歸屬於貝殼控股有限公司 的綜合收益(虧損)	<u>903,588</u>	<u>(95,177)</u>	<u>(13,610)</u>	<u>4,429,710</u>	<u>2,674,892</u>	<u>382,504</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>903,588</u></u>	<u><u>(95,177)</u></u>	<u><u>(13,610)</u></u>	<u><u>4,429,710</u></u>	<u><u>2,674,892</u></u>	<u><u>382,504</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		
	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元
用於計算基本和稀釋後每股						
淨收益的加權平均普通股數量						
— 基本	3,356,948,233	3,277,540,751	3,277,540,751	3,409,772,592	3,326,149,994	3,326,149,994
— 稀釋	3,525,088,426	3,414,320,704	3,414,320,704	3,537,408,029	3,472,076,149	3,472,076,149
用於計算基本和稀釋後每股						
美國存託股份淨收益的加權平均						
美國存託股份數量						
— 基本	1,118,982,744	1,092,513,584	1,092,513,584	1,136,590,864	1,108,716,665	1,108,716,665
— 稀釋	1,175,029,475	1,138,106,901	1,138,106,901	1,179,136,010	1,157,358,716	1,157,358,716
歸屬於貝殼控股有限公司						
普通股股東的每股淨收益						
— 基本	0.17	0.03	0.00	1.19	0.90	0.13
— 稀釋	0.16	0.03	0.00	1.15	0.86	0.12
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						
— 基本	0.51	0.08	0.01	3.58	2.70	0.39
— 稀釋	0.49	0.08	0.01	3.45	2.59	0.37
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	135,358	119,199	17,045	521,293	446,120	63,794
銷售和市場費用	53,410	49,912	7,137	197,320	181,877	26,008
一般及行政費用	360,801	230,224	32,922	1,821,817	1,111,415	158,931
研發費用	45,499	39,055	5,585	185,645	165,512	23,668

**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		
	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元	2024年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 人民幣	2025年 12月31日 美元
經營利潤／(虧損)	1,011,030	(147,131)	(21,040)	3,764,967	2,110,858	301,849
股份支付薪酬費用	595,068	438,390	62,689	2,726,075	1,904,924	272,401
收購及業務合作協議產生 的無形資產攤銷	33,695	27,751	3,968	247,862	117,399	16,788
商譽、無形資產及 其他長期資產減值	115,179	3,617	517	151,576	116,332	16,635
<b>經調整經營利潤</b>	<b>1,754,972</b>	<b>322,627</b>	<b>46,134</b>	<b>6,890,480</b>	<b>4,249,513</b>	<b>607,673</b>
淨利潤	577,248	82,299	11,769	4,078,180	2,991,014	427,709
股份支付薪酬費用	595,068	438,390	62,689	2,726,075	1,904,924	272,401
收購及業務合作協議產生 的無形資產攤銷	33,695	27,751	3,968	247,862	117,399	16,788
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 <sup>(1)</sup>	27,960	(32,177)	(4,601)	24,371	(92,433)	(13,218)
商譽、無形資產及 其他長期資產減值	115,179	3,617	517	151,576	116,332	16,635
投資減值 <sup>(1)</sup>	971	4,124	590	9,408	5,840	835
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,495)	(6,602)	(944)	(26,399)	(26,143)	(3,738)
<b>經調整淨利潤</b>	<b>1,343,626</b>	<b>517,402</b>	<b>73,988</b>	<b>7,211,073</b>	<b>5,016,933</b>	<b>717,412</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			截至以下日期止年度		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025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
淨利潤	577,248	82,299	11,769	4,078,180	2,991,014	427,709
所得稅費用	1,032,969	196,810	28,143	2,791,889	1,686,089	241,108
股份支付薪酬費用	595,068	438,390	62,689	2,726,075	1,904,924	272,401
無形資產攤銷	38,041	32,412	4,635	268,684	138,260	19,771
物業、廠房及設備折舊	238,496	323,199	46,217	743,728	934,119	133,577
利息收入淨額	(283,417)	(138,357)	(19,785)	(1,260,163)	(807,505)	(115,472)
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 <sup>(1)</sup>	27,960	(32,177)	(4,601)	24,371	(92,433)	(13,218)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	115,179	3,617	517	151,576	116,332	16,635
投資減值 <sup>(1)</sup>	971	4,124	590	9,408	5,840	835
<b>經調整EBITDA</b>	<b>2,342,515</b>	<b>910,317</b>	<b>130,174</b>	<b>9,533,748</b>	<b>6,876,640</b>	<b>983,346</b>
歸屬於貝殼控股有限公司						
普通股股東的淨利潤	569,992	87,854	12,563	4,064,900	2,993,975	428,132
股份支付薪酬費用	595,068	438,390	62,689	2,726,075	1,904,924	272,401
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	33,695	27,751	3,968	247,862	117,399	16,788
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 <sup>(1)</sup>	27,960	(32,177)	(4,601)	24,371	(92,433)	(13,218)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	115,179	3,617	517	151,576	116,332	16,635
投資減值 <sup>(1)</sup>	971	4,124	590	9,408	5,840	835
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,495)	(6,602)	(944)	(26,399)	(26,143)	(3,738)
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	1,336,363	522,950	74,781	7,197,765	5,019,866	717,831

<sup>(1)</sup> 於計算非通用會計準則計量指標時，並未剔除與貝好家業務相關的若干投資的減值及公允價值變動。

**貝殼控股有限公司**  
**未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬(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		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025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的加權平均美國存託股份數量						
— 基本	1,118,982,744	1,092,513,584	1,092,513,584	1,136,590,864	1,108,716,665	1,108,716,665
— 稀釋	1,175,029,475	1,138,106,901	1,138,106,901	1,179,136,010	1,157,358,716	1,157,358,716
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	1,118,982,744	1,092,513,584	1,092,513,584	1,136,590,864	1,108,716,665	1,108,716,665
— 稀釋	1,175,029,475	1,138,106,901	1,138,106,901	1,179,136,010	1,157,358,716	1,157,358,716
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						
— 基本	0.51	0.08	0.01	3.58	2.70	0.39
— 稀釋	0.49	0.08	0.01	3.45	2.59	0.37
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	0.68	0.40	0.06	2.75	1.83	0.26
— 稀釋	0.65	0.38	0.06	2.65	1.75	0.25
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	1.19	0.48	0.07	6.33	4.53	0.65
— 稀釋	1.14	0.46	0.07	6.10	4.34	0.62

**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		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025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(所用)現金淨額	5,202,518	1,911,758	273,379	9,447,137	(376,170)	(53,794)
投資活動所得(所用)現金淨額	(2,015,584)	(1,111,818)	(158,988)	(9,378,025)	5,894,327	842,878
融資活動所得(所用)現金淨額	1,109,860	(708,693)	(101,343)	(5,794,635)	(9,793,199)	(1,400,409)
匯率變動對現金、現金等價物 及受限資金的影響	184,196	(113,929)	(16,292)	169,476	(82,585)	(11,807)
<b>現金及現金等價物以及 受限資金的增加(減少)淨額</b>	<b>4,480,990</b>	<b>(22,682)</b>	<b>(3,244)</b>	<b>(5,556,047)</b>	<b>(4,357,627)</b>	<b>(623,132)</b>
期初現金、現金等價物 及受限資金	15,820,424	15,966,469	2,283,175	25,857,461	20,301,414	2,903,063
<b>期末現金、現金等價物 及受限資金</b>	<b><u>20,301,414</u></b>	<b><u>15,943,787</u></b>	<b><u>2,279,931</u></b>	<b><u>20,301,414</u></b>	<b><u>15,943,787</u></b>	<b><u>2,279,931</u></b>

**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		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	12月31日 人民幣	12月31日 人民幣	12月31日 美元	12月31日 人民幣	12月31日 人民幣	12月31日 美元
<b>存量房業務</b>						
淨收入	8,922,030	5,439,563	777,847	28,201,003	25,020,035	3,577,817
分佣及薪酬	<u>(5,315,541)</u>	<u>(3,240,687)</u>	<u>(463,412)</u>	<u>(16,016,079)</u>	<u>(15,185,117)</u>	<u>(2,171,443)</u>
貢獻利潤	<u>3,606,489</u>	<u>2,198,876</u>	<u>314,435</u>	<u>12,184,924</u>	<u>9,834,918</u>	<u>1,406,374</u>
<b>新房業務</b>						
淨收入	13,076,767	7,263,714	1,038,697	33,653,403	30,597,319	4,375,358
分佣及薪酬	<u>(9,723,154)</u>	<u>(5,209,466)</u>	<u>(744,944)</u>	<u>(25,304,481)</u>	<u>(22,950,571)</u>	<u>(3,281,888)</u>
貢獻利潤	<u>3,353,613</u>	<u>2,054,248</u>	<u>293,753</u>	<u>8,348,922</u>	<u>7,646,748</u>	<u>1,093,470</u>
<b>家裝家居業務</b>						
淨收入	4,106,834	3,615,359	516,989	14,768,947	15,426,141	2,205,909
材料成本、分佣及薪酬	<u>(2,884,614)</u>	<u>(2,573,090)</u>	<u>(367,947)</u>	<u>(10,229,696)</u>	<u>(10,581,816)</u>	<u>(1,513,180)</u>
貢獻利潤	<u>1,222,220</u>	<u>1,042,269</u>	<u>149,042</u>	<u>4,539,251</u>	<u>4,844,325</u>	<u>692,729</u>
<b>房屋租賃服務</b>						
淨收入	4,580,502	5,411,219	773,794	14,334,479	21,900,320	3,131,704
房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(4,370,712)</u>	<u>(4,846,177)</u>	<u>(692,994)</u>	<u>(13,619,506)</u>	<u>(20,020,954)</u>	<u>(2,862,958)</u>
貢獻利潤	<u>209,790</u>	<u>565,042</u>	<u>80,800</u>	<u>714,973</u>	<u>1,879,366</u>	<u>268,746</u>
<b>新興業務及其他</b>						
淨收入	438,974	458,910	65,623	2,499,666	1,636,390	234,001
分佣及薪酬	<u>(127,976)</u>	<u>(88,035)</u>	<u>(12,588)</u>	<u>(350,183)</u>	<u>(393,901)</u>	<u>(56,327)</u>
貢獻利潤	<u>310,998</u>	<u>370,875</u>	<u>53,035</u>	<u>2,149,483</u>	<u>1,242,489</u>	<u>177,674</u>

**貝殼控股有限公司**  
**未經審計分部貢獻利潤指標（續）**  
（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		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025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
<i>利潤／(虧損) 對賬</i>						
門店成本	(785,966)	(710,483)	(101,598)	(2,854,988)	(2,851,831)	(407,806)
其他成本	(746,958)	(764,515)	(109,325)	(2,138,510)	(2,383,938)	(340,898)
<b>未分配至分部的款項：</b>						
銷售和市場費用	(2,344,000)	(1,930,139)	(276,006)	(7,783,341)	(7,328,909)	(1,048,020)
一般及行政費用	(2,961,294)	(2,254,455)	(322,382)	(8,960,747)	(8,075,414)	(1,154,769)
研發費用	(738,683)	(715,232)	(102,277)	(2,283,424)	(2,580,564)	(369,016)
商譽、無形資產及 其他長期資產減值	(115,179)	(3,617)	(517)	(151,576)	(116,332)	(16,635)
<b>運營費用總額</b>	<b>(6,159,156)</b>	<b>(4,903,443)</b>	<b>(701,182)</b>	<b>(19,179,088)</b>	<b>(18,101,219)</b>	<b>(2,588,440)</b>
<b>經營利潤(虧損)</b>	<b><u>1,011,030</u></b>	<b><u>(147,131)</u></b>	<b><u>(21,040)</u></b>	<b><u>3,764,967</u></b>	<b><u>2,110,858</u></b>	<b><u>301,849</u></b>