

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2024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。

中國北京，2025年3月18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2024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。

2024年第四季度及財政年度業務及財務摘要

- **2024年總交易額¹**為人民幣33,494億元(4,589億美元)，同比增加6.6%。**存量房交易**的總交易額為人民幣22,465億元(3,078億美元)，同比增加10.8%。**新房交易**的總交易額為人民幣9,700億元(1,329億美元)，同比下降3.3%。**家裝家居**的總交易額為人民幣169億元(23億美元)，同比增加27.3%。**新興業務及其他的總交易額**為人民幣1,160億元(159億美元)，同比增加17.6%。

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(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。

2024年第四季度總交易額為人民幣11,438億元(1,567億美元)，同比增加55.5%。**存量房交易**的總交易額為人民幣7,448億元(1,020億美元)，同比增加59.1%。**新房交易**的總交易額為人民幣3,553億元(487億美元)，同比增加49.3%。**家裝家居**的總交易額為人民幣53億元(7億美元)，同比增加34.7%。**新興業務及其他的**總交易額為人民幣383億元(53億美元)，同比增加50.0%。

- **2024年淨收入**為人民幣935億元(128億美元)，同比增加20.2%。

2024年第四季度淨收入為人民幣311億元(43億美元)，同比增加54.1%。

- **2024年淨利潤**為人民幣4,078百萬元(559百萬美元)，同比下降30.8%。**2024年經調整淨利潤²**為人民幣7,211百萬元(988百萬美元)，同比下降26.4%。

2024年第四季度淨利潤為人民幣577百萬元(79百萬美元)，同比下降13.9%。**經調整淨利潤**為人民幣1,344百萬元(184百萬美元)，同比下降21.6%。

- 截至2024年12月31日**門店數量**為51,573家，較上年增長17.7%。截至2024年12月31日**活躍門店數量³**為49,693家，較上年增長18.3%。
- 截至2024年12月31日**經紀人數**量為499,937名，較上年增長16.9%。截至2024年12月31日**活躍經紀人數**量⁴為445,271名，較上年增長12.1%。

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2023年12月31日，活躍門店數量為42,021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2023年12月31日，活躍經紀人數為397,135名。

- 2024年第四季度的**移動月活躍用戶數量**⁵平均為4,320萬名，與2023年同期為4,320萬名基本持平。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「2024年，中國房地產行業正在加速邁向新階段，客戶需求轉向降低決策風險、追求居住品質。我們以科技賦能服務者，構建決策最優解能力，推動行業向服務效率躍遷。」

「在積極的增長和優化生態策略下，2024年我們的多個規模數字實現顯著增長。平台上的活躍門店近49,700家，同比增長18.3%，活躍經紀人數超44.5萬人，同比增長12.1%。集團總交易額為人民幣33,494億元，淨收入創歷史新高至人民幣935億元，同比增長20.2%。存量房業務總交易額同比提升10.8%，新房淨收入同比增長10.1%。家裝業務規模和交付力持續提升，實現淨收入人民幣148億元，同比增長36.1%；2024年末房屋租賃服務的在管房源量超過43萬套，實現淨收入人民幣143億元，同比增長135.0%，精細化運營改善用戶體驗；貝好家業務探索通過C2M模式推動新房行業產品力提升，降低風險。」

「展望未來，我們將堅定「更科技、更人文」的戰略方向 — 以AI為代表的科技深化客戶個性化需求洞察，重塑服務者能力邊界；以人文精神彰顯服務價值。我們相信，科技與人文的融合將推動消費者體驗與服務者效率的階躍式提升，為居住服務行業開闢新的可能，」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，「2024年，存量房和新房市場均在9月刺激政策出台後迎來顯著修復。2024年全年存量房交易量同比有所增長。同時，從交易結構上看，存量房交易量佔全國房地產交易量的比例進一步提升。

面對市場的機遇，我們在2024年繼續創造規模上的突破。我們錄得全年淨收入人民幣935億元，同比增長20.2%。存量房及新房業務淨收入規模穩步增長。非房產交易服務淨收入同比增長64.2%，佔總淨收入的比例達到33.8%，成為新的增長引擎。我們的盈利質量也有所提升，2024年經營性現金淨流入達人民幣94.5億元，是年內經調整淨利潤的1.3倍。

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。

我們高度重視股東回報。2024年我們合共斥資約7.16億美元回購股票，回購股數佔2023年末本公司已發行股份總數的約3.9%。同時我們此次宣派約4億美金的末期現金股息，希望與股東共同分享公司創造的長期價值。

我們相信我們卓越的財務管理能力將為「一體三翼」戰略保駕護航，並助力各項業務穩健成長。」

2024年第四季度財務業績

淨收入

2024年第四季度淨收入由2023年同期的人民幣202億元增長54.1%至人民幣311億元（43億美元），主要由於總交易額的增長及房屋租賃業務的擴張。2024年第四季度總交易額由2023年同期的人民幣7,356億元增長55.5%至人民幣11,438億元（1,567億美元），主要由於支持性政策帶動房產交易市場復甦及本公司積極的增長策略和進階的市場覆蓋能力。

- 2024年第四季度的**存量房業務**的淨收入為人民幣89億元（12億美元），較2023年同期的人民幣60億元增加47.5%。存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣4,681億元增加59.1%至2024年第四季度的人民幣7,448億元（1,020億美元）。存量房交易業務的總交易額增長率高於淨收入增長率，主要由於本公司為優先保證服務質量，確保維持優質產品對客戶的價值，戰略性地收縮了若干增值服務產品導致存量房買賣業務的佣金率降低。

其中，(i)2024年第四季度的**佣金收入**為人民幣74億元（10億美元），較2023年同期的人民幣49億元增加53.0%，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣1,881億元增加65.7%至2024年第四季度的人民幣3,117億元（427億美元），部分被戰略性地收縮若干增值服務產品導致的鏈家門店收取的存量房買賣業務佣金率的降低所抵銷；及

(ii)2024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2023年同期的人民幣12億元增加25.0%至人民幣15億元（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2023年同期的人民幣2,800億元增加54.7%至2024年第四季度的人民幣4,332億元（593億美元），增幅部分因對部分貝聯門店的平台服務及加盟服務費進行了激勵性減免而有所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣76億元上升72.7%至2024年第四季度的人民幣131億元（18億美元），主要由於新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣2,380億元上升49.3%至2024年第四季度的人民幣3,553億元（487億美元）及貨幣化能力的提高。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2023年同期的人民幣1,897億元上升51.6%至2024年第四季度的人民幣2,875億元（394億美元），通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣483億元上升40.4%至2024年第四季度的人民幣678億元（93億美元）。
- **家裝家居的淨收入**由2023年同期的人民幣36億元增長12.8%至2024年第四季度的人民幣41億元（6億美元），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，及b) 新零售如定制傢具、軟裝傢具和電器等貢獻增大。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2023年同期的人民幣22億元增長108.7%至2024年第四季度的人民幣46億元（6億美元），主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- 2024年第四季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣4億元（1億美元），對比2023年同期為人民幣7億元。

營業成本

2024年第四季度的**營業成本總額**較2023年同期的人民幣151億元上升59.1%至人民幣240億元（33億美元）。

- **外部分佣**。2024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2023年同期的人民幣51億元增加71.7%至人民幣87億元（12億美元），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淨收入增加。
- **內部佣金及薪酬**。2024年第四季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2023年同期的人民幣39億元增加64.8%至人民幣65億元（9億美元），主要由於通過鏈家經紀人促成的交易產生的存量房及新房業務淨收入增加以及鏈家經紀人數目增加及其福利改善推動固定薪酬成本增加。
- **家裝家居成本**。隨著家裝家居淨收入增長，本公司的家裝家居的營業成本由2023年同期的人民幣26億元增加9.8%至2024年第四季度的人民幣29億元（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由2023年同期的人民幣22億元增加101.8%至2024年第四季度的人民幣44億元(6億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2023年同期的人民幣7億元增加8.1%至2024年第四季度的人民幣8億元(1億美元)，主要由於鏈家門店數量增加。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2023年同期的人民幣5億元增加至2024年第四季度的人民幣7億元(1億美元)，主要由於稅項及附加隨著淨收入增加而增加，以及金融服務相關的風險撥備和資金成本的增加。

毛利

毛利由2023年同期的人民幣51億元上升39.4%至2024年第四季度的人民幣72億元(10億美元)。2024年第四季度毛利率為23.0%，而2023年同期為25.5%，主要由於a) 固定薪酬成本佔存量房業務的淨收入的比例提高，致使存量房業務的貢獻利潤率下降，及b) 新興業務及其他的貢獻利潤率下降。

經營利潤

運營費用總額由2023年同期的人民幣53億元增長15.8%至2024年第四季度的人民幣62億元(8億美元)。

- 2024年第四季度**一般及行政費用**為人民幣30億元(4億美元)，而2023年同期為人民幣26億元，主要由於人力成本增加，部分被股份支付薪酬費用減少所抵銷。
- **銷售和市場費用**由2023年同期的人民幣21億元增長12.7%至2024年第四季度的人民幣23億元(3億美元)，主要由於家裝家居業務的銷售和市場費用增加。
- **研發費用**由2023年同期的人民幣534百萬元增長38.4%至2024年第四季度的人民幣739百萬元(101百萬美元)，主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。

2024年第四季度經營利潤為人民幣1,011百萬元(139百萬美元)，而2023年同期經營虧損為人民幣173百萬元。2024年第四季度經營利潤率為3.2%，而2023年同期為負0.9%，主要由於與2023年同期相比，2024年第四季度經營槓桿有所改善。

2024年第四季度經調整經營利潤⁶為人民幣1,755百萬元(240百萬美元)，而2023年同期為人民幣856百萬元。2024年第四季度經調整經營利潤率⁷為5.6%，而2023年同期為4.2%。2024年第四季度經調整EBITDA⁸為人民幣2,343百萬元(321百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,700百萬元。

淨利潤

2024年第四季度淨利潤為人民幣577百萬元(79百萬美元)，而2023年同期為人民幣670百萬元，主要由於所得稅費用的增加。

2024年第四季度經調整淨利潤為人民幣1,344百萬元(184百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,714百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2024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570百萬元(78百萬美元)，而2023年同期為人民幣670百萬元。

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。

2024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1,336百萬元(183百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,713百萬元。

每股美國存託股份淨收益

2024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0.51元(0.07美元)及人民幣0.49元(0.07美元)，而2023年同期則分別為人民幣0.58元及人民幣0.56元。

2024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1.19元(0.16美元)及人民幣1.14元(0.16美元)，而2023年同期則分別為人民幣1.49元及人民幣1.44元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2024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616億元(84億美元)。

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。

2024年財政年度財務業績

淨收入

2024年淨收入由2023年的人民幣778億元增長20.2%至人民幣935億元（128億美元），主要由於新房業務淨收入的增加及家裝家居和房屋租賃業務的擴張。2024年總交易額由2023年的人民幣31,429億元增長6.6%至人民幣33,494億元（4,589億美元），主要由於本公司積極的增長策略和進階的市場覆蓋能力。

- 2024年的**存量房業務的淨收入**為人民幣282億元（39億美元），與2023年為人民幣280億元基本持平。存量房交易的總交易額由2023年的人民幣20,280億元增加10.8%至2024年的人民幣22,465億元（3,078億美元）。

其中，(i)**佣金收入**由2023年的人民幣229億元增長1.0%至2024年的人民幣231億元（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2023年的人民幣8,476億元增長8.4%至2024年的人民幣9,185億元（1,258億美元），增幅部分被北京的鏈家門店收取的存量房業務佣金率的降低所抵銷；及

(ii)2024年的**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）為人民幣51億元（7億美元），與2023年為人民幣51億元基本持平，而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2023年的人民幣11,804億元增加12.5%至2024年的人民幣13,280億元（1,819億美元）。增加主要被若干增值服務收入（並非受貝聯經紀人進行的存量房交易總交易額直接影響）的減少所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2023年的人民幣306億元上升10.1%至2024年的人民幣337億元（46億美元），主要由於貨幣化能力的提高，部分被新房交易的總交易額由2023年的人民幣10,030億元下降3.3%至2024年的人民幣9,700億元（1,329億美元）所抵銷。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2023年的人民幣8,099億元下降3.1%至2024年的人民幣7,844億元（1,075億美元），通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2023年的人民幣1,932億元下降3.9%至2024年的人民幣1,856億元（254億美元）。

- **家裝家居的淨收入**由2023年的人民幣109億元增長36.1%至2024年的人民幣148億元(20億美元)，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)新零售如定制傢具、軟裝傢具和電器等的貢獻增大，及c) 交付能力提升帶動交付週期縮短。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2023年的人民幣61億元增長135.0%至2024年的人民幣143億元(20億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- **新興業務及其他的淨收入**由2023年的人民幣23億元增長8.8%至2024年的人民幣25億元(3億美元)，主要由於金融服務的淨收入增加。

營業成本

2024年的營業成本總額較2023年的人民幣561億元上升25.8%至人民幣705億元(97億美元)。

- **外部分佣**。2024年本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本較2023年的人民幣204億元增加11.5%至人民幣228億元(31億美元)，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淨收入增加。
- **內部佣金及薪酬**。2024年本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2023年的人民幣170億元增加11.1%至人民幣189億元(26億美元)，主要由於通過鏈家經紀人促成的交易產生的新房業務淨收入增加以及鏈家經紀人數量增加及其福利改善推動固定薪酬成本增加。
- **家裝家居成本**。隨著家裝家居淨收入增長，本公司的家裝家居的營業成本由2023年的人民幣77億元增加32.8%至2024年的人民幣102億元(14億美元)。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本由2023年的人民幣62億元增加121.0%至2024年的人民幣136億元(19億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長。
- **門店成本**。2024年本公司的門店成本為人民幣29億元(4億美元)，與2023年為人民幣29億元基本持平。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2023年的人民幣19億元增加13.6%至2024年的人民幣21億元(3億美元)，主要由於稅項及附加隨著淨收入增加而增加，以及金融服務相關的風險撥備和資金成本的增加。

毛利

毛利由2023年的人民幣217億元上升5.6%至2024年的人民幣229億元(31億美元)。2024年毛利率為24.6%，而2023年為27.9%，主要由於a) 貢獻利潤率相對其他收入來源較高的存量房業務淨收入貢獻佔比下降，及b) 固定薪酬成本佔存量房業務的淨收入的比例提高，致使存量房業務的貢獻利潤率下降。

經營利潤

運營費用總額由2023年的人民幣169億元增長13.3%至2024年的人民幣192億元(26億美元)。

- 一般及行政費用由2023年的人民幣82億元增長8.8%至2024年的人民幣90億元(12億美元)，主要由於人力成本增加。
- 銷售和市場費用由2023年的人民幣67億元增長17.0%至2024年的人民幣78億元(11億美元)，主要由於家裝家居業務的銷售和市場費用增加。
- 研發費用由2023年的人民幣19億元增長17.9%至2024年的人民幣23億元(3億美元)，主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。

2024年經營利潤為人民幣3,765百萬元(516百萬美元)，而2023年為人民幣4,797百萬元。2024年的經營利潤率為4.0%，而2023年為6.2%，主要由於與2023年相比，2024年毛利率降低，部分降幅被經營槓桿有所改善所抵銷。

2024年經調整經營利潤為人民幣6,890百萬元(944百萬美元)，而2023年為人民幣87億元。2024年經調整經營利潤率為7.4%，而2023年為11.2%。2024年經調整EBITDA為人民幣9,534百萬元(1,306百萬美元)，而2023年為人民幣113億元。

淨利潤

2024年淨利潤為人民幣4,078百萬元(559百萬美元)，而2023年為人民幣5,890百萬元。

2024年經調整淨利潤為人民幣7,211百萬元(988百萬美元)，而2023年為人民幣9,798百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2024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4,065百萬元(557百萬美元)，而2023年為人民幣5,883百萬元。

2024年歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤¹²為人民幣7,198百萬元(986百萬美元)，而2023年為人民幣9,792百萬元。

¹² 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

2024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¹³分別為人民幣3.58元(0.49美元)及人民幣3.45元(0.47美元)，而2023年則分別為人民幣5.01元及人民幣4.89元。

2024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¹⁴分別為人民幣6.33元(0.87美元)及人民幣6.10元(0.84美元)，而2023年則分別為人民幣8.34元及人民幣8.13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月及2024年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2025年8月31日前購買最多30億美元的A類普通股和／或美國存託股份，惟於2024年6月14日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，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2024年12月31日，自該股份回購計劃啟動，本公司已根據該股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約109.1百萬股美國存託股份(相當於約327.4百萬股A類普通股)，總對價約1,625.4百萬美元。

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2025年4月9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0.12美元或每股美國存託股份0.36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。

¹³ 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。

¹⁴ 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2025年4月9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2025年4月22日或前後（就普通股持有人而言），或2025年4月25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，本公司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。即使本公司決定支付股息，股息的形式、頻率和金額將基於本公司未來的運營和收益、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2025年3月18日（星期二）上午八時正（即北京／香港時間2025年3月18日（星期二）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/10045435-su5mdl.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：

<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10045436-c4n72s.html>

通過撥打以下號碼，可在2025年3月25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）：	10045435
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10045436

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7.2993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2024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。

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23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，2025年3月18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 2023年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	19,634,716	11,442,965	1,567,680
受限資金	6,222,745	8,858,449	1,213,603
短期投資	34,257,958	41,317,700	5,660,502
貸款，扣除截至2023年及 2024年12月31日信用損失準備分別 人民幣122,482及人民幣147,330	1,347,759	2,835,527	388,466
應收賬款及合同資產，扣除截至2023年 及2024年12月31日信用損失準備分別 人民幣1,681,127及人民幣1,636,163	3,176,169	5,497,989	753,221
應收關聯方款項及預付關聯方款項	419,270	379,218	51,953
應收關聯方貸款	28,030	18,797	2,575
預付款項、應收款項及其他資產	4,666,976	6,252,700	856,615
流動資產總額	69,753,623	76,603,345	10,494,615
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	1,965,098	2,400,211	328,828
使用權資產	17,617,915	23,366,879	3,201,249
長期投資淨額	23,570,988	23,790,106	3,259,231
無形資產淨額	1,067,459	857,635	117,496
商譽	4,856,807	4,777,420	654,504
長期應收關聯方貸款	27,000	131,410	18,003
其他非流動資產	1,473,041	1,222,277	167,451
非流動資產總額	50,578,308	56,545,938	7,746,762
資產總額	120,331,931	133,149,283	18,241,377

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 2023年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	6,328,516	9,492,629	1,300,485
應付關聯方款項	430,350	391,446	53,628
應付僱員薪酬及福利	8,145,779	8,414,472	1,152,778
應付客戶備付金	3,900,564	6,078,623	832,768
應付所得稅	698,568	1,028,735	140,936
短期借款	290,450	288,280	39,494
租賃負債流動部分	9,368,607	13,729,701	1,880,961
合同負債及遞延收入	4,665,201	6,051,867	829,102
預提費用及其他流動負債	5,695,948	7,268,505	995,782
流動負債總額	39,523,983	52,744,258	7,225,934
非流動負債			
遞延稅項負債	279,341	317,697	43,524
租賃負債非流動部分	8,327,113	8,636,770	1,183,233
其他非流動負債	389	2,563	352
非流動負債總額	8,606,843	8,957,030	1,227,109
負債總額	48,130,826	61,701,288	8,453,043

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 2023年 人民幣	截至12月31日 2024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 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⁾ ；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 ⁽¹⁾ ； 及截至2023年及2024年12月31日，分別有 151,354,549股及145,413,446股B類普通股 已發行及流通在外）	475	461	63
庫存股份	(866,198)	(949,410)	(130,069)
資本公積	77,583,054	72,460,562	9,927,056
法定儲備	811,107	926,972	126,995
累計其他綜合收益	244,302	609,112	83,448
累計虧絀	(5,672,916)	(1,723,881)	(236,171)
貝殼控股有限公司股東權益總額	72,099,824	71,323,816	9,771,322
非控股權益	101,281	124,179	17,012
股東權益總額	72,201,105	71,447,995	9,788,334
負債及股東權益總額	120,331,931	133,149,283	18,241,377

⁽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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
淨收入						
存量房業務	6,049,963	8,922,030	1,222,313	27,954,135	28,201,003	3,863,522
新房業務	7,574,098	13,076,767	1,791,510	30,575,778	33,653,403	4,610,497
家裝家居	3,640,928	4,106,834	562,634	10,850,497	14,768,947	2,023,337
房屋租賃服務	2,194,485	4,580,502	627,526	6,099,747	14,334,479	1,963,816
新興業務及其他	744,752	438,974	60,139	2,296,775	2,499,666	342,453
淨收入總額	20,204,226	31,125,107	4,264,122	77,776,932	93,457,498	12,803,625
營業成本						
外部分佣	(5,073,602)	(8,709,790)	(1,193,236)	(20,419,577)	(22,766,957)	(3,119,060)
內部佣金及薪酬	(3,917,437)	(6,456,881)	(884,589)	(17,015,927)	(18,903,786)	(2,589,808)
家裝家居成本	(2,628,015)	(2,884,614)	(395,190)	(7,705,325)	(10,229,696)	(1,401,463)
房屋租賃服務成本	(2,166,138)	(4,370,712)	(598,785)	(6,163,044)	(13,619,506)	(1,865,865)
門店成本	(727,054)	(785,966)	(107,677)	(2,872,093)	(2,854,988)	(391,132)
其他	(547,934)	(746,958)	(102,333)	(1,882,952)	(2,138,510)	(292,973)
營業成本總額⁽¹⁾	(15,060,180)	(23,954,921)	(3,281,810)	(56,058,918)	(70,513,443)	(9,660,301)
毛利	5,144,046	7,170,186	982,312	21,718,014	22,944,055	3,143,324
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(2,080,363)	(2,344,000)	(321,127)	(6,654,178)	(7,783,341)	(1,066,313)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(2,647,739)	(2,961,294)	(405,695)	(8,236,569)	(8,960,747)	(1,227,617)
研發費用 ⁽¹⁾	(533,620)	(738,683)	(101,199)	(1,936,780)	(2,283,424)	(312,828)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(55,441)	(115,179)	(15,779)	(93,417)	(151,576)	(20,766)
運營費用總額	(5,317,163)	(6,159,156)	(843,800)	(16,920,944)	(19,179,088)	(2,627,524)
經營利潤(虧損)	(173,117)	1,011,030	138,512	4,797,070	3,764,967	515,800
利息收入淨額	311,963	283,417	38,828	1,263,332	1,260,163	172,642
以權益法核算的投資損益	(18,130)	6,144	842	9,098	10,192	1,396
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	(4,187)	—	—	(10,369)	—	—
投資公允價值變動淨額	4,127	125,333	17,171	78,320	312,791	42,852
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(16,605)	(971)	(133)	(28,800)	(9,408)	(1,289)
匯兌虧損	(174,459)	(6,805)	(932)	(93,956)	(34,674)	(4,750)
其他收入淨額	832,103	192,069	26,313	1,869,300	1,566,038	214,546
所得稅費用前利潤	761,695	1,610,217	220,601	7,883,995	6,870,069	941,197
所得稅費用	(91,632)	(1,032,969)	(141,516)	(1,994,391)	(2,791,889)	(382,487)
淨利潤	670,063	577,248	79,085	5,889,604	4,078,180	558,710

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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	(458)	(7,256)	(994)	(6,380)	(13,280)	(1,819)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	669,605	569,992	78,091	5,883,224	4,064,900	556,891
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u>669,605</u>	<u>569,992</u>	<u>78,091</u>	<u>5,883,224</u>	<u>4,064,900</u>	<u>556,891</u>
淨利潤	670,063	577,248	79,085	5,889,604	4,078,180	558,710
外幣折算調整	(138,522)	348,802	47,786	574,223	217,142	29,748
可供出售投資的未變現收益（虧損）， 扣除重新分類	133,067	(15,206)	(2,083)	82,800	147,668	20,230
綜合收益總額	<u>664,608</u>	<u>910,844</u>	<u>124,788</u>	<u>6,546,627</u>	<u>4,442,990</u>	<u>608,688</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合收益	(458)	(7,256)	(994)	(6,380)	(13,280)	(1,819)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	664,150	903,588	123,794	6,540,247	4,429,710	606,869
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的 綜合收益	<u>664,150</u>	<u>903,588</u>	<u>123,794</u>	<u>6,540,247</u>	<u>4,429,710</u>	<u>606,869</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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024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	3,449,700,565	3,356,948,233	3,356,948,233	3,521,379,938	3,409,772,592	3,409,772,592
— 稀釋	3,557,221,957	3,525,088,426	3,525,088,426	3,611,653,020	3,537,408,029	3,537,408,029
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	1,149,900,188	1,118,982,744	1,118,982,744	1,173,793,313	1,136,590,864	1,136,590,864
— 稀釋	1,185,740,652	1,175,029,475	1,175,029,475	1,203,884,340	1,179,136,010	1,179,136,010
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的每股淨收益						
— 基本	0.19	0.17	0.02	1.67	1.19	0.16
— 稀釋	0.19	0.16	0.02	1.63	1.15	0.16
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	0.58	0.51	0.07	5.01	3.58	0.49
— 稀釋	0.56	0.49	0.07	4.89	3.45	0.47
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	138,967	135,358	18,544	502,523	521,293	71,417
銷售和市場費用	51,347	53,410	7,317	180,465	197,320	27,033
一般及行政費用	580,363	360,801	49,430	2,345,895	1,821,817	249,588
研發費用	47,761	45,499	6,233	186,666	185,645	25,433

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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
經營利潤(虧損)	(173,117)	1,011,030	138,512	4,797,070	3,764,967	515,800
股份支付薪酬費用	818,438	595,068	81,524	3,215,549	2,726,075	373,471
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,039	33,695	4,616	613,307	247,862	33,957
商譽、無形資產及其他長期資產減值	55,441	115,179	15,779	93,417	151,576	20,766
經調整經營利潤	855,801	1,754,972	240,431	8,719,343	6,890,480	943,994
淨利潤	670,063	577,248	79,085	5,889,604	4,078,180	558,710
股份支付薪酬費用	818,438	595,068	81,524	3,215,549	2,726,075	373,471
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,039	33,695	4,616	613,307	247,862	33,957
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	546	27,960	3,831	(26,315)	24,371	3,339
商譽、無形資產及其他長期資產減值	55,441	115,179	15,779	93,417	151,576	20,766
投資減值	20,792	971	133	39,169	9,408	1,289
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,561)	(6,495)	(890)	(26,243)	(26,399)	(3,617)
經調整淨利潤	1,713,758	1,343,626	184,078	9,798,488	7,211,073	987,915
淨利潤	670,063	577,248	79,085	5,889,604	4,078,180	558,710
所得稅費用	91,632	1,032,969	141,516	1,994,391	2,791,889	382,487
股份支付薪酬費用	818,438	595,068	81,524	3,215,549	2,726,075	373,471
無形資產攤銷	158,339	38,041	5,212	627,146	268,684	36,810
物業、廠房及設備折舊	196,436	238,496	32,674	775,042	743,728	101,890
利息收入淨額	(311,963)	(283,417)	(38,828)	(1,263,332)	(1,260,163)	(172,642)
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	546	27,960	3,831	(26,315)	24,371	3,339
商譽、無形資產及其他長期資產減值	55,441	115,179	15,779	93,417	151,576	20,766
投資減值	20,792	971	133	39,169	9,408	1,289
經調整EBITDA	1,699,724	2,342,515	320,926	11,344,671	9,533,748	1,306,120
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	669,605	569,992	78,091	5,883,224	4,064,900	556,891
股份支付薪酬費用	818,438	595,068	81,524	3,215,549	2,726,075	373,471
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,039	33,695	4,616	613,307	247,862	33,957
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	546	27,960	3,831	(26,315)	24,371	3,339
商譽、無形資產及其他長期資產減值	55,441	115,179	15,779	93,417	151,576	20,766
投資減值	20,792	971	133	39,169	9,408	1,289
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,561)	(6,495)	(890)	(26,243)	(26,399)	(3,617)
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	1,713,293	1,336,363	183,083	9,792,080	7,197,765	986,092

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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
用於計算基本和稀釋後每股美國存託 股份淨收益的加權平均美國存託 股份數量						
— 基本	1,149,900,188	1,118,982,744	1,118,982,744	1,173,793,313	1,136,590,864	1,136,590,864
— 稀釋	1,185,740,652	1,175,029,475	1,175,029,475	1,203,884,340	1,179,136,010	1,179,136,010
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	1,149,900,188	1,118,982,744	1,118,982,744	1,173,793,313	1,136,590,864	1,136,590,864
— 稀釋	1,185,740,652	1,175,029,475	1,175,029,475	1,203,884,340	1,179,136,010	1,179,136,010
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	0.58	0.51	0.07	5.01	3.58	0.49
— 稀釋	0.56	0.49	0.07	4.89	3.45	0.47
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	0.91	0.68	0.09	3.33	2.75	0.38
— 稀釋	0.88	0.65	0.09	3.24	2.65	0.37
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	1.49	1.19	0.16	8.34	6.33	0.87
— 稀釋	1.44	1.14	0.16	8.13	6.10	0.84

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		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
經營活動所得現金淨額	1,767,804	5,202,518	712,740	11,414,244	9,447,137	1,294,255
投資活動所得(所用)現金淨額	3,712,203	(2,015,584)	(276,133)	(3,977,440)	(9,378,025)	(1,284,784)
融資活動所得(所用)現金淨額	(1,475,585)	1,109,860	152,050	(7,218,210)	(5,794,635)	(793,862)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(142,337)	184,196	25,237	44,608	169,476	23,216
現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額	3,862,085	4,480,990	613,894	263,202	(5,556,047)	(761,175)
期初現金、現金等價物及受限資金	21,995,376	15,820,424	2,167,389	25,594,259	25,857,461	3,542,458
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>25,857,461</u>	<u>20,301,414</u>	<u>2,781,283</u>	<u>25,857,461</u>	<u>20,301,414</u>	<u>2,781,283</u>

貝殼控股有限公司
未經審計分部貢獻利潤指標
(所有金額以千計)

	截至以下日期止三個月			截至以下日期止年度		
	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元	2023年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 人民幣	2024年 12月31日 美元
存量房業務						
淨收入	6,049,963	8,922,030	1,222,313	27,954,135	28,201,003	3,863,522
減：分佣及薪酬	<u>(3,355,714)</u>	<u>(5,315,541)</u>	<u>(728,226)</u>	<u>(14,762,910)</u>	<u>(16,016,079)</u>	<u>(2,194,194)</u>
貢獻利潤	<u>2,694,249</u>	<u>3,606,489</u>	<u>494,087</u>	<u>13,191,225</u>	<u>12,184,924</u>	<u>1,669,328</u>
新房業務						
淨收入	7,574,098	13,076,767	1,791,510	30,575,778	33,653,403	4,610,497
減：分佣及薪酬	<u>(5,574,423)</u>	<u>(9,723,154)</u>	<u>(1,332,067)</u>	<u>(22,455,253)</u>	<u>(25,304,481)</u>	<u>(3,466,700)</u>
貢獻利潤	<u>1,999,675</u>	<u>3,353,613</u>	<u>459,443</u>	<u>8,120,525</u>	<u>8,348,922</u>	<u>1,143,797</u>
家裝家居業務						
淨收入	3,640,928	4,106,834	562,634	10,850,497	14,768,947	2,023,337
減：材料成本、分佣及薪酬	<u>(2,628,015)</u>	<u>(2,884,614)</u>	<u>(395,190)</u>	<u>(7,705,325)</u>	<u>(10,229,696)</u>	<u>(1,401,463)</u>
貢獻利潤	<u>1,012,913</u>	<u>1,222,220</u>	<u>167,444</u>	<u>3,145,172</u>	<u>4,539,251</u>	<u>621,874</u>
房屋租賃服務						
淨收入	2,194,485	4,580,502	627,526	6,099,747	14,334,479	1,963,816
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(2,166,138)</u>	<u>(4,370,712)</u>	<u>(598,785)</u>	<u>(6,163,044)</u>	<u>(13,619,506)</u>	<u>(1,865,865)</u>
(虧絀)／貢獻利潤	<u>28,347</u>	<u>209,790</u>	<u>28,741</u>	<u>(63,297)</u>	<u>714,973</u>	<u>97,951</u>
新興業務及其他						
淨收入	744,752	438,974	60,139	2,296,775	2,499,666	342,453
減：分佣及薪酬	<u>(60,902)</u>	<u>(127,976)</u>	<u>(17,532)</u>	<u>(217,341)</u>	<u>(350,183)</u>	<u>(47,974)</u>
貢獻利潤	<u>683,850</u>	<u>310,998</u>	<u>42,607</u>	<u>2,079,434</u>	<u>2,149,483</u>	<u>294,479</u>