

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)

截至2024年12月31日止年度之年度業績公告 及 宣派末期現金股息

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日止年度（「報告期間」）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。

於本公告中，「我們」指本公司，倘文義另有所指，則為本集團（定義見「一般資料」一節）。

2024年財政年度經營及財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度，總交易額¹為人民幣33,494億元，較2023年的人民幣31,429億元增加6.6%。截至2024年12月31日止年度，存量房交易的總交易額為人民幣22,465億元，較2023年的人民幣20,280億元增加10.8%。截至2024年12月31日止年度，新房交易的總交易額為人民幣9,700億元，較2023年的人民幣10,030億元下降3.3%。截至2024年12月31日止年度，家裝家居的總交易額為人民幣169億元，較2023年的人民幣133億元增加27.3%。截至2024年12月31日止年度，新興業務及其他的總交易額為人民幣1,160億元，較2023年的人民幣986億元增加17.6%。
- 截至2024年12月31日止年度，淨收入為人民幣935億元，較2023年的人民幣778億元增加20.2%。

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。

- 截至2024年12月31日止年度，淨利潤為人民幣4,078百萬元，而2023年為人民幣5,890百萬元。截至2024年12月31日止年度，經調整淨利潤²為人民幣7,211百萬元，而2023年為人民幣9,798百萬元。
- 截至2024年12月31日門店數量為51,573家，較截至2023年12月31日的43,817家增加17.7%。截至2024年12月31日活躍門店數量³為49,693家，較截至2023年12月31日的42,021家增加18.3%。
- 截至2024年12月31日經紀人數為499,937名，較截至2023年12月31日的427,656名增加16.9%。截至2024年12月31日活躍經紀人數⁴為445,271名，較截至2023年12月31日的397,135名增加12.1%。
- 2024年第四季度，移動月活躍用戶數量⁵平均為4,320萬名，而2023年同期為4,320萬名。

- 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經紀人和活躍門店數量，可更好地反映我們平台上門店和經紀人的運營活躍度。截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i)於過去60天內未促成任何房產交易，(ii)於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節（包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看），或(iii)於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。
- 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。
- 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。

業務回顧及展望

報告期間業務回顧

中國房地產市場在2024年迎來了強有力的政策刺激，存量房交易佔比加速上升，改善性需求佔據主導地位。面對市場的結構性調整與消費需求升級，我們敏銳把握機遇，強化業務優勢，深化「一站式居住服務平台」能力建設，推動我們業務的扎實發展與生態價值釋放。我們房產交易服務業績基本盤穩固；家裝家居及房屋租賃服務成為新的增長引擎，2024年非房產交易服務業務淨收入佔本集團淨收入總額比重達到34%，同比大幅提升9.1個百分點。同時我們持續加大股東回報，為我們的投資者創造並持續提升長期價值。

存量房業務

2024年，存量房市場整體穩定運行，尤其第四季度在政策效應下顯著回升。我們在「促進增長」和「優化生態」兩條戰略主線下，收穫了存量房業務總交易額的韌性增長。

我們通過積極連接優質品牌與門店，提升全平台的聯網勢能。截至2024年12月31日，平台活躍門店數達49,693家，同比增加18.3%，活躍經紀人數達445,271名，同比增加12.1%。

與此同時，我們利用更豐富的客戶流量和資源、ACN(經紀人合作網絡)效應、經紀人作業和店東經營賦能的產品工具，以及多樣化居住服務生態中的機會，賦能更多行業夥伴在市場調整升級中實現作業能力轉型和效率的提升。

我們更加重視平台的生態建設。我們進一步運營區域共治理事會，讓店東更好地對平台規則迭代提供建議，帶來更強的門店黏性和合作聚焦氛圍。門店積分獎勵計劃試點也快速鋪開，通過正向激勵的方式，實現門店和平台價值共享。

在直營品牌鏈家的運營上，我們全面夯實鏈家作為「一體三翼」戰略的壓艙石、增長引擎和人才基地的定位，利用大店模式促進門店效率增長。人才培養是鏈家的另一主要投入方向。通過門店經營者領導力培養項目，鏈家圍繞居住服務培養複合型經營管理人才，幫助平台增強對優秀門店經營人才的保有。

新房業務

2024年我們的新房業務取得了顯著的跑贏市場的結果，保持了穩定的貨幣化能力，這主要來自於我們更廣泛的渠道服務覆蓋和去化能力的增強。

隨著新房進入買方市場，房子的成交難度在增加，在新房項目合作上，我們更加注重為開發商提供創新的服務模式和聚焦銷售的能力，使我們與優質房地產開發商加深了戰略合作，擴大了對優質盤源覆蓋。

基於更大規模的人店網絡，以及由穩定的新房業務貨幣化率帶來的經紀人更強的作業意願，使我們有更好的銷售去化能力。同時，在房屋賣舊買新的趨勢下，新房和存量房客戶重客率高，我們基於深度社區鏈接，持續挖掘存量房交易中潛在的新房客戶，實現資源的整合利用。

我們持續嚴守風控底線，2024年第四季度新房應收賬款周轉天數縮短至僅34天。來自國央企開發商的新房業務淨收入佔比也由2023年同期的約53%提升到2024年第四季度的約58%。

家裝家居業務

我們的家裝家居業務保持穩健增長，2024年總交易額同比增長27.3%，收入同比增長36.1%。盈利能力方面，家裝家居貢獻利潤率由2023年的29.0%提升到2024年的30.7%。2024年我們家裝家居業務實現多方面突破，主要得益於以下幾點。

房產交易服務和家裝家居業務更好的融合，使得前端獲客能力顯著提升，並推動總交易額快速增長。我們通過積分制模式，鼓勵經紀人向客戶積極推薦家裝家居業務，經紀人推薦的家裝家居交易額佔總交易額比例進一步提升。

在交付能力優化上，我們主要通過提升派單效率和完善施工流程等方式進一步縮短工期，2024年基裝加主材的工期較2023年顯著下降。

在底層數字化平台建設方面，我們持續迭代Home SaaS系統至2.5版本，並已經在全國上線。通過標準化商品管理、統一圖紙規則等完善底層數據基礎的方式，最終實現BIM設計施工圖自動化與自動材料下單等多項功能。

房屋租賃服務

我們房屋租賃業務在2024年實現了規模躍升和服務能力的夯實。截至2024年末，房屋租賃服務在管房源總規模超過43萬套，2023年末為超21萬套。房屋租賃服務的淨收入主要來自於分散式租賃住房管理運營業務**省心租**。

在**省心租**業務上，我們將服務鏈條拆解為標準化動作，通過服務者的分崗，以專人專崗帶來服務能力和效率提升。同時，我們在收房定價、房屋庫存管理、招租去化等場景中利用智能算法系統輔助運營，在試點城市推動了資產周轉效率的提升。服務保障上，我們面向客戶推出多項服務升級和機制保障。例如，針對高風險房如房屋漏水，我們建立了快速響應和專業維修機制。

我們也持續降低**省心租**業務的風險。我們持續優化升級**省心租**產品模式，增加對租金波動風險的抵禦能力。在招租上，我們精細化管理客戶續租率和房屋預租率，降低空置成本。同時我們加強去化渠道建設和運營，提升出租的確定性。

貝好家業務

貝好家是我們聚焦於住宅開發服務升級的新興業務，願景是通過**貝好家**打造數據驅動型住宅開發服務平台。

在業務模式上，**貝好家**主要是為開發商等合作夥伴提供C2M (Customer to Manufacturer，消費者直連製造者) 產品解決方案，靈活多樣的資金服務和線上線下一體化的高效營銷服務。**貝好家**C2M產品解決方案依託貝殼海量數據積澱和潛在的客戶連接，通過大數據分析和AI算法，深度洞察和挖掘出客戶需求，提前預測目標客戶意向的產品類型和價格預期，以此作為樓盤產品定位、產品設計的重要參考，進而為合作夥伴提供產品定位方案和產品設計方案，助力打造更契合市場需求的新房產品。

2024年，我們積極佈局全國重點城市，在過程中不斷打磨創新作業模式。尤其是，我們在西安項目實現了**貝好家**首單產品解決方案服務收費的落地，有力證明了市場對我們業務模式的認可。

業務展望

中國房地產行業正加速轉型，我們的增長空間會更多來自於為客戶決策提供最優解和對優秀服務者能力的系統性賦能。

展望2025年，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，並推動各業務線的協同發展：

在房產交易服務上推動以效率為驅動的增長，同時鏈家將在夯實大店模式的基礎上，在核心城市打造助力「一體三翼」業務增長的標桿；家裝家居業務將以客戶為中心，聚焦提升產品力與交付品質，並優化管理與運營效率；房屋租賃服務將在保持規模穩健增長的同時，通過精細化服務能力建設和出房效率提升，為租客和業主創造更大價值；貝好家業務將繼續打磨C2M服務模式，推動新房行業產品力提升。

股東回報

在取得穩健業績的同時，我們亦高度重視股東回報。2024年我們已斥資約7.16億美元實施股份回購計劃（如下文定義），回購美國存託股份（「**美國存託股份**」）總數佔2023年末已發行股份總數的約3.89%。自2022年9月股份回購計劃啟動起至2024年末，我們已累計回購價值約16.3億美元的美國存託股份，約佔股份回購計劃啟動前本公司已發行股份總數的8.63%。在此基礎上，我們欣然宣派末期股息，預計支付的股息總額約為4億美元。憑藉我們堅實的現金儲備和穩健的財務管理能力，我們希望通過積極的股東回報計劃，為我們的股東創造並持續提升長期價值。

環境、社會及治理(ESG)

我們的ESG評級在摩根士丹利資本國際公司（「**MSCI**」）於2025年2月的最新評估中，由「**BBB**」升級至「**A**」。這一成就標誌著貝殼連續兩年獲得評級提升，彰顯了本公司在行業內對推動ESG實踐的堅定承諾。

在**MSCI**的最新評估中，我們在ESG社會類別中獲得了令人矚目的7.2分，優於全球行業平均的4.3分。這一成就源於本公司在提升人力資本方面的持續努力，包括為服務者提供量身定制的職業培訓計劃和系統化的職業發展路徑，以及建立完善的隱私保護和數據安全措施。此外，我們在探索將綠色環保概念融入各個業務場景方面取得了顯著進展，例如制定了「鏈家綠色門店標準」，對經紀門店的環保裝修、物資循環利用和用電智能控制設備安裝等進行規範。這些努力促使我們在ESG環境類別的得分較前一年顯著提升1.8分。

管理層討論及分析

經營業績

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，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，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，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。

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，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，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，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。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，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，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。
- **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，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，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，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年為人民幣561億元上升25.8%至人民幣705億元。

- **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，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，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。
- **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，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，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，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。

貢獻利潤率

我們亦通過審查貢獻利潤率來衡量我們的分部盈利能力。下表載列於所示期間各業務線的貢獻利潤率。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計，百分比除外)	
貢獻利潤(存量房業務)	12,184,924	13,191,225
貢獻利潤率(存量房業務)	43.2%	47.2%
貢獻利潤(新房業務)	8,348,922	8,120,525
貢獻利潤率(新房業務)	24.8%	26.6%
貢獻利潤(家裝家居)	4,539,251	3,145,172
貢獻利潤率(家裝家居)	30.7%	29.0%
貢獻利潤／(虧絀)(房屋租賃服務)	714,973	(63,297)
貢獻利潤率(房屋租賃服務)	5.0%	(1.0%)
貢獻利潤(新興業務及其他)	2,149,483	2,079,434
貢獻利潤率(新興業務及其他)	86.0%	90.5%

我們將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去我們內部經紀人及銷售專業人員的直接薪酬，貝聯經紀人及其他服務銷售渠道的分配佣金、房屋租賃服務的房屋租賃成本以及家裝家居直接成本。我們將貢獻利潤率定義為收入帶來的貢獻利潤所佔收入的百分比。

下表呈列於各所示期間從淨收入得出貢獻利潤的計算方法：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	28,201,003	27,954,135
減：分佣及薪酬	(16,016,079)	(14,762,910)
貢獻利潤	12,184,924	13,191,225
新房業務		
淨收入	33,653,403	30,575,778
減：分佣及薪酬	(25,304,481)	(22,455,253)
貢獻利潤	8,348,922	8,120,525
家裝家居		
淨收入	14,768,947	10,850,497
減：材料成本、分佣及薪酬	(10,229,696)	(7,705,325)
貢獻利潤	4,539,251	3,145,172
房屋租賃服務		
淨收入	14,334,479	6,099,747
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	(13,619,506)	(6,163,044)
貢獻利潤／(虧絀)	714,973	(63,297)
新興業務及其他		
淨收入	2,499,666	2,296,775
減：分佣及薪酬	(350,183)	(217,341)
貢獻利潤	<u>2,149,483</u>	<u>2,079,434</u>

貢獻利潤率體現了我們扣除直接歸屬於相應收入來源的成本後產生的利潤，包括存量房業務、新房業務、家裝家居、房屋租賃服務和新興業務及其他。材料成本自家裝家居扣除。房屋租賃成本自房屋租賃服務中扣除。與建設及強化平台基礎設施相關的成本及費用（包括鏈家門店成本及技術平台的開發成本）並不直接歸屬於相關收入來源，計算貢獻利潤時並未自收入扣除。

存量房業務的貢獻利潤率由2023年的47.2%下降至2024年的43.2%，主要由於鏈家經紀人的固定薪酬成本佔存量房業務淨收入的比例提高，該提高主要由於鏈家經紀人數量增加及其福利改善。

新房業務的貢獻利潤率由2023年的26.6%下降至2024年的24.8%，主要由於支付予貝聯經紀人和其他渠道的外部分佣佔新房業務淨收入的比例提高。

家裝家居的貢獻利潤率由2023年的29.0%上升至2024年的30.7%，主要歸因於運營管理精細化、產品組合優化以及供應鏈能力增強。

房屋租賃業務的貢獻利潤率於2024年為5.0%，而於2023年則為負1.0%，主要由於運營效率提高及產品模式優化，而這提高了首次租賃的成功率及續租率並降低了空置率。

新興業務及其他的貢獻利潤率於2024年為86.0%，而於2023年則為90.5%。

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。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。

- 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，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，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，主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。
- 2024年，商譽、無形資產及其他長期資產減值為人民幣152百萬元，而2023年為人民幣93百萬元，主要由於市場波動及其對我們營運的影響而引發的商譽減值。

2024年經營利潤為人民幣3,765百萬元，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。

所得稅費用

我們於2024年錄得所得稅費用人民幣2,792百萬元，而2023年為人民幣1,994百萬元。

淨利潤

2024年淨利潤為人民幣4,078百萬元，而2023年為人民幣5,890百萬元。

主要資產負債表項目討論

現金、現金等價物、受限資金及短期投資

現金、現金等價物、受限資金及短期投資構成我們最具流動性的資產。短期投資包括銀行定期存款和金融機構發行的理財產品投資。該等產品通常提供高於銀行存款的回報，保持相對較低的風險，並提供足夠的流動性，因為其可以在短時間內贖回。因此，我們認為此類理財產品屬於我們現金管理計劃的一部分。

總金額由截至2023年12月31日的人民幣601億元增加至截至2024年12月31日的人民幣616億元，主要以2024年經營活動所得現金提供，部分被投資活動所用現金所抵銷。

應收賬款(已扣除信用損失準備)

絕大部分應收賬款為新房業務應收房地產開發商款項。我們的應收賬款及合同資產(扣除信用損失準備)由截至2023年12月31日的人民幣32億元增加至截至2024年12月31日的人民幣55億元，主要由於新房業務淨收入的增長。

我們在新房業務中為房地產開發商提供服務，與個人和小型經紀公司客戶相比，我們按照市場慣例給予房地產開發商的信貸期相對較長。因此，我們或會面臨與應收房地產開發商賬款的收款有關的風險。鑒於自2021年起若干房地產開發商面臨的流動資金問題，我們已實施「預付佣」模式等多項審慎措施，以確保有效的風險控制及及時收回應收賬款。我們新房業務應收賬款的收款於2023年及2024年分別為人民幣335億元及人民幣334億元，而新房業務淨收入於2023年及2024年分別為人民幣306億元及人民幣337億元。我們著手減少新房業務的應收賬款周轉天數，其由2023年的55天減少至2024年的52天。存量房業務的應收賬款周轉天數(其中我們的客戶為我們平台上的個人消費者和經紀公司)於2023年及2024年分別為6天及7天。我們計劃繼續審慎管理我們的應收賬款，尤其是在新房業務方面。

某一期間的應收賬款周轉天數等於該期間開始和結束時應收賬款的平均結餘除以該期間的淨收入總額，再乘以該期間的天數。

無形資產淨額

截至2023年及2024年12月31日，我們的無形資產(扣除累計攤銷及減值)分別為人民幣1,067百萬元及人民幣858百萬元。2024年的減少主要由於業務合作協議期滿。

長期投資淨額

截至2023年及2024年12月31日，我們的長期投資分別為人民幣236億元及人民幣238億元。2023年12月31日至2024年12月31日的增加主要由於理財產品的增加。

商譽

截至2023年及2024年12月31日，我們的商譽分別為人民幣4,857百萬元及人民幣4,777百萬元。2024年的減少主要由於若干城市存量房業務分部及新房業務分部的報告單位相關商譽因當地市況變化而出現減值。

預付款項、應收款項及其他資產

下表載列截至所示日期該賬項的明細。

	截至12月31日	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
預付租金及其他按金	1,552,279	1,625,026
物業存貨	1,090,661	—
其他存貨	519,215	304,208
供應商墊款	692,542	574,170
可抵扣進項增值稅	637,686	707,416
獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本	551,461	338,811
支付予房地產開發商按金	196,241	222,604
投資保證金	153,577	—
就購入發展物業所用土地的已付按金	122,430	—
預付所得稅	64,163	177,560
員工墊款	59,762	65,253
與僱員行使股份獎勵相關的應收款項	44,521	88,739
應收利息	15,263	14,664
應收託管賬戶款項	9,992	6,676
其他	542,907	541,849
總計	<u>6,252,700</u>	<u>4,666,976</u>
非流動：		
遞延稅項資產	1,005,127	1,113,692
可抵扣進項增值稅	194,818	192,991
土地使用權預付款項	—	154,575
其他	22,332	11,783
總計	<u>1,222,277</u>	<u>1,473,041</u>

支付予房地產開發商按金指我們就新房交易向開發商支付的誠意金，並將在我們履行服務承諾後予以退還。我們對提供營銷服務的房地產項目實施嚴格的甄選程序，只有對我們有信心達到銷售承諾的房地產項目，我們才會同意支付誠意金。物業存貨指集團貝好家業務在成都開發項目發生的成本。

應付賬款

應付賬款由截至2023年12月31日的人民幣6,329百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣9,493百萬元，與新房業務及家裝家居業務的收入趨勢一致。

短期借款

我們的短期借款截至2023年12月31日和2024年12月31日分別為人民幣290百萬元和人民幣288百萬元。截至2024年12月31日的短期貸款總餘額主要包括兩筆於2024年1月以3.00%固定貸款利率獲得的銀行貸款，以及兩筆分別於2024年5月及6月以2.83%固定貸款利率獲得的銀行貸款。

流動資金及資本資源

下表載列於所示期間我們的現金流概要：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計)	
合併現金流數據摘錄		
經營活動所得現金淨額	9,447,137	11,414,244
投資活動所用現金淨額	(9,378,025)	(3,977,440)
融資活動所用現金淨額	(5,794,635)	(7,218,210)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	169,476	44,608
現金、現金等價物及受限資金的增加(減少)淨額	(5,556,047)	263,202
年初現金、現金等價物及受限資金	25,857,461	25,594,259
年末現金、現金等價物及受限資金	<u>20,301,414</u>	<u>25,857,461</u>

迄今為止，我們通過營運現金流及過往股權及債務融資活動所得現金為我們的營運及投資活動提供資金。截至2023年及2024年12月31日，我們的現金、現金等價物、受限資金及短期投資分別為人民幣601億元及人民幣616億元。我們的現金及現金等價物主要包括庫存現金、活期存款及存放於銀行或其他金融機構原到期日不超過三個月的高流動性投資。我們的受限資金主要為銀行借款作出抵押，並為代表物業賣家從物業買家收取及應付物業賣家的代管款項。

我們相信，我們的現金結餘以及預期現金淨流入將足以滿足我們當前及預期的營運資金需求及長期資本開支。然而，倘我們的業務狀況轉變或出現其他發展，我們日後可能需要額外的現金資源。倘我們發現且希望尋求投資、收購、資本開支或類似發展的機會，我們日後亦可能需要額外的現金資源。

我們至今幾乎所有收入以人民幣計價，且我們預計其可能一直繼續以人民幣的形式存在。根據現時中國外匯法規，倘符合若干常規程序要求，利潤分配、利息付款及貿易及服務相關外匯交易等經常項目項下付款可以外幣結算，而毋須國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）的事先批准。因此，我們的中國附屬公司可通過遵循若干常規程序要求，毋須國家外匯管理局的事先批准，向我們以外幣支付股息。但是，目前中國的法規只允許我們的中國附屬公司自根據中國會計準則及規例釐定的累計溢利（如有）中向我們支付股息。我們的中國附屬公司須每年在補足往年累積虧損（如有）後，至少撥出稅後利潤的10%作為法定盈餘公積，直至該等法定盈餘公積的總額達到註冊資本的50%。該等儲備不可作為現金股息分派。過往，我們的中國附屬公司並未向我們派付任何股息，且彼等在產生累計溢利前無法派付股息。此外，資本賬戶交易（包括外商直接投資及貸款）須經國家外匯管理局、其地方分支機構及若干地方銀行批准及／或向其登記。

作為一間開曼群島獲豁免公司及境外控股公司，根據中國法律法規，我們僅可在經政府機構的批准或備案登記並遵守出資及貸款金額上限的情況下，以貸款或出資的方式向我們的中國附屬公司提供資金。這可能會延遲我們使用於2020年7月首次公開發售及於2020年11月美國存託股份發售的所得款項向我們的中國附屬公司提供貸款或出資。

經營活動

於2024年經營活動所得的現金淨額為人民幣94億元。2024年經營活動所得現金淨額與淨利潤人民幣4,078百萬元之間的差額，是由於非現金項目調整增加人民幣3,681百萬元、加上以權益法核算的投資股息收入人民幣16百萬元和扣除屬投資活動性質的投資及利息收入人民幣253百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣1,925百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣2,726百萬元、折舊費用人民幣744百萬元、無形資產攤銷人民幣269百萬元及投資公允價值變動人民幣313百萬元。

營運資本變動釋放額外現金乃由於應付賬款增加人民幣2,457百萬元、租賃負債增加人民幣4,674百萬元、合同負債增加人民幣1,387百萬元及預提費用及其他流動負債增加人民幣1,093百萬元，部分被使用權資產增加人民幣5,599百萬元、應收賬款及合同資產增加人民幣2,410百萬元及預付款項、應收款項及其他資產增加人民幣270百萬元所抵銷。

於2023年經營活動所得現金淨額為人民幣114億元。2023年經營活動所得現金淨額與淨利潤人民幣5,890百萬元之間的差額，乃由於非現金項目調整增加人民幣4,848百萬元、加上以權益法核算的投資股息收入人民幣15百萬元和扣除屬投資活動性質的投資及利息收入人民幣1,413百萬元，以及加上由於營運資本變動釋放的人民幣2,075百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣3,216百萬元、折舊費用人民幣775百萬元、採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失人民幣29百萬元、無形資產攤銷人民幣627百萬元及投資公允價值變動人民幣78百萬元。

營運資本變動釋放額外現金乃由於應收賬款減少人民幣835百萬元、租賃負債增加人民幣6,123百萬元、合同負債增加人民幣1,405百萬元及預提費用及其他流動負債增加人民幣1,548百萬元，部分被使用權資產增加人民幣6,334百萬元、預付款項、應收款項及其他資產增加人民幣883百萬元及應付僱員薪酬及福利減少人民幣1,220百萬元所抵銷。

投資活動

於2024年投資活動所用現金淨額為人民幣94億元，主要包括(i)購買其他短期投資所用人民幣333億元，被其他短期投資到期人民幣426億元所抵銷，(ii)發放貸款人民幣581億元，被收取的貸款本金人民幣566億元所抵銷，(iii)購買其他長期投資所用人民幣39億元，以及(iv)購買定期存款及持有至到期債務投資人民幣240億元，被定期存款及持有至到期債務投資到期人民幣121億元所抵銷。

於2023年投資活動所用現金淨額為人民幣40億元，主要包括(i)購買其他短期投資所用人民幣389億元，被其他短期投資到期人民幣415億元所抵銷，(ii)發放貸款人民幣278億元，被收取的貸款本金人民幣271億元所抵銷，(iii)購買其他長期投資所用人民幣12億元，以及(iv)購買定期存款及持有至到期債務投資人民幣145億元，被定期存款及持有至到期債務投資到期人民幣89億元及可供出售債務投資出售人民幣14億元所抵銷。

融資活動

於2024年融資活動所用現金淨額為人民幣5,795百萬元，主要包括(i)購回普通股人民幣5,101百萬元，及(ii)派發股息人民幣2,831百萬元，部分被應付客戶備付金及與託管賬戶服務相關的應付款項增加人民幣2,140百萬元所抵銷。

於2023年融資活動所用現金淨額為人民幣7,218百萬元，主要包括(i)購回普通股人民幣5,151百萬元，(ii)償還短期借款人民幣756百萬元，及(iii)派發股息人民幣1,431百萬元，部分被短期借款所得款項人民幣427百萬元所抵銷。

資本開支

於2023年及2024年，我們的資本開支分別為人民幣874百萬元及人民幣1,037百萬元。於2023年及2024年，我們的資本開支主要指為購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產而支付的現金。我們主要以經營活動所得現金流量淨額為我們的資本開支提供資金。

重大現金需求

截至2024年12月31日及任何後續期間，我們的重大現金需求主要包括資本開支及合約義務。我們計劃用現金結餘及預期現金淨流入為我們的重大現金需求提供資金。我們將繼續作出現金承諾，包括資本開支，以滿足業務的預計增長。

下表載列截至2024年12月31日我們重大的合約義務。

	總計	少於1年	1至3年 (人民幣千元)	3至5年	5年以上
經營租賃及其他承諾	1,220,647	378,922	636,286	167,076	38,363
租賃負債義務	22,981,967	13,860,129	7,062,050	1,361,944	697,844

截至2024年12月31日，我們的經營租賃及其他承諾包括：1)經營租賃承諾人民幣946百萬元；2)資本承諾人民幣272百萬元；及3)購買服務的義務人民幣3百萬元。

除以上披露的承諾及下節提到的財務擔保，截至2024年12月31日，我們並無任何其他長期義務或重大擔保。

表外安排

我們通過附屬公司為部分金融合作夥伴或個人出借人提供貸款的財務擔保。在借款人發生違約的情況下，我們有責任向出借人補償本金及利息付款。因此，我們實際上向出借人提供了信用風險擔保。

除上述外，我們並無訂立任何其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們的股份掛鉤並被歸類為股東權益的衍生工具合約或未反映在我們合併財務報表中的衍生工具合約。此外，我們在轉讓予未合併實體的資產中不擁有任何作為對該實體的信貸、流動資金或市場風險支持的保留權益或或有權益。我們在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的任何未合併實體或與我們共同從事租賃、套期或產品開發服務的任何未合併實體中不擁有任何可變權益。

重大投資以及重大收購及出售

我們於相關公告中披露的於報告期內認購的理財產品（構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）項下本公司的須予披露交易）載列如下：

於2024年2月20日（已於2024年8月20日贖回）向光大理財有限責任公司認購本金為人民幣12億元的陽光金豐利臻享C040期。更多詳情，請參閱本公司日期為2024年2月20日的公告。

除本文所披露者外，於報告期內，我們並無任何附屬公司、聯營公司或合營企業之重大投資或重大收購或出售。

資產質押

截至2024年12月31日，概無質押物業、廠房及設備。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2024年12月31日，我們並無任何重大投資或資本資產的詳細未來計劃。

資產負債率

截至2024年12月31日，我們的資產負債率（即負債總額除以資產總額，按百分比列示）為46.3%（截至2023年12月31日：40.0%）。

外匯風險

我們絕大部分收入和開支以人民幣計價。我們認為我們目前並無任何重大直接外匯風險。儘管我們的外匯風險在一般情況下有限，但 閣下的投資價值將受到美元和人民幣之間的匯率影響。

歷史上看，人民幣兌美元匯率一直有所波動，有時波動幅度巨大且無法預測。在截至2024年12月31日止年度內，人民幣兌美元貶值約2.8%。市場力量或中國或美國政府的政策日後將如何影響人民幣與美元之間的匯率難以預測。

若我們由於自身業務需要將美元兌換成人民幣，則人民幣兌美元的升值會對我們從兌換中獲得的人民幣金額產生不利影響。相反，若我們為了支付本公司A類普通股或美國存託股份的股息或其他業務目的而決定將人民幣兌換成美元，則美元兌人民幣的升值會對我們可得的美元金額產生不利影響。

利率風險

我們可以將境外發售所得款項淨額投資於生息工具。若利率上升，固定利率證券的公允市場價值可能受到不利影響，因此我們的未來投資收入或會因利率變動而低於預期，或倘我們必須出售市場價值因利率變動已降低的證券，我們或會遭受本金損失。截至2024年12月31日，我們面對的有關利率風險主要來自短期投資中人民幣33億元的理財產品及長期投資中人民幣4億元的理財產品。我們未曾且預期不會面對與短期工具及長期工具投資有關的重大利率風險。

僱員及薪酬

截至2024年12月31日，我們共有135,072名僱員。下表載列截至2024年12月31日按職能分類的僱員總數：

職能	僱員數目
經紀人及支持人員	108,609
平台運營	6,314
研發	2,226
業務拓展、銷售及市場營銷	6,758
行政及管理	11,165
總計	<u><u>135,072</u></u>

我們認為，我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇及鼓勵自我發展的環境，因此，一般能吸引及保留人才並維持穩定的核心管理團隊。

根據中國法規要求，我們為僱員參加由省、市政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險及住房公積金。除規定的社會保障計劃外，我們亦向僱員提供獎金，以鼓勵其提高工作質量。獎金通常酌情派發，部分基於僱員績效，部分基於我們業務的整體績效。我們已向僱員授出且日後計劃繼續授出以股份為基礎的獎勵，以激勵彼等對我們的增長及發展做出的貢獻。

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

如先前所公佈，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類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。於2024年8月12日，本公司董事會（「董事會」）批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由20億美元上升至30億美元的A類普通股及／或美國存託股份並延長至2025年8月31日止（「經延長股份回購計劃」，與現有股份回購計劃合稱為「股份回購計劃」）。於2024年6月14日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，股東已批准授予董事會一般無條件授權以購買本公司股份（「2024年股份回購授權」），可於本公司下屆股東週年大會結束前根據經延長股份回購計劃進行回購。於2024年股份回購授權屆滿後，本公司將於下屆股東週年大會上向本公司股東尋求另一項一般無條件回購授權，從而根據經延長股份回購計劃繼續股份回購。

於報告期內，本公司在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價715,510,590.66美元回購合計48,221,065股美國存託股份（相當於144,663,195股A類普通股）。於報告期內，在紐交所回購美國存託股份代表的A類普通股的詳情概述如下：

回購月份	回購股份的 數目及方式	每股所付價格		總對價 (美元)
		所付最高價格 (美元)	所付最低價格 (美元)	
2024年1月	於紐交所， 21,969,609	5.33	4.30	104,535,169.47
2024年3月	於紐交所， 25,029,735	4.80	4.22	115,449,467.38
2024年4月	於紐交所， 24,685,980	5.25	4.17	110,759,992.05
2024年5月	於紐交所， 4,385,676	5.66	4.97	24,256,103.19
2024年6月	於紐交所， 4,915,680	5.20	4.86	24,999,574.71
2024年7月	於紐交所， 15,237,504	5.37	4.47	72,785,130.98
2024年8月	於紐交所， 15,439,407	5.14	4.31	73,203,609.29
2024年9月	於紐交所， 12,054,612	5.64	4.43	57,532,145.02
2024年11月	於紐交所， 2,554,851	6.54	6.00	15,999,972.27
2024年12月	於紐交所， 18,390,141	7.50	5.98	115,989,426.29
總計	於紐交所， 144,663,195			715,510,590.66

董事會認為股份回購計劃反映董事會及管理團隊對本公司當前及長遠業務前景及增長的信心。董事會認為股份回購計劃符合本公司及其股東的整體最佳利益。

於報告期內回購的美國存託股份所代表的合共144,663,195股A類普通股已註銷，包括於2024年11月和12月回購並於2025年2月註銷的美國存託股份所代表的20,944,992股A類普通股。於回購的美國存託股份轉換而來的A類普通股註銷後，本公司不同投票權（「**不同投票權**」，定義見上市規則）受益人同時按比例減持彼等於本公司的不同投票權，方式為根據上市規則第8A.21條按一換一比率將彼等的本公司B類普通股轉換為A類普通股，以滿足上市規則第8A.13及8A.15條關於本公司附帶不同投票權的股份比例不得增加的規定。因此，合共5,802,983股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，包括(i)彭永東先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的4,047,035股B類普通股，及(ii)單一剛先生透過其（作為設立人）設立的全權信託轉換的1,755,948股B類普通股。由於回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及5,802,983股B類普通股已按一換一比率轉換為A類普通股，已發行A類普通股數目減少138,860,212股。

除上文所披露者外，於報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）載列的原則及守則條文而制定。

根據企業管治守則第2部分守則條文第C.2.1條，在香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）上市的公司應當遵守，但可以選擇偏離有關主席與首席執行官職責應區分且由不同人士擔任的規定。本公司並無區分主席與首席執行官，現時由彭永東先生擔任該兩項職務。董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官有利於確保本集團內部的統一領導，並使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。

所有重大決定均在諮詢董事會成員（包括相關董事委員會及三名獨立非執行董事）後作出。本公司鼓勵本公司所有董事（「**董事**」）積極參與所有董事會會議及彼等擔任成員的委員會會議，而董事會主席確保所有提出的事宜均於董事會會議上得到妥善報告。董事會認為，現行安排不會有損權力及授權的平衡，該架構將使本公司能夠迅速有效地作出及執行決策。

除上文所述者外，於報告期內及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則之所有適用原則及守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納《關於管理重大非公開信息和防止內幕交易的第二次經修訂及重述的政策聲明》(「**公司守則**」，其條款的嚴格程度不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」))作為其證券交易守則，以規管本公司董事及相關僱員進行的所有本公司證券交易及公司守則載列的其他事宜。

經向全體董事作出具體查詢後，全體均確認，彼等於報告期內及直至本公告日期已全面遵守標準守則及公司守則所載所有相關規定。

報告期後的重要事項

除本公告所披露者外，自報告期末起及直至本公告日期，概無發生對本集團構成影響的其他重要事項。

審計師就本業績公告執行的程序

本公告中披露的未經審計財務資料為初步資料。本公司截至2024年12月31日止年度的合併財務報表審計目前仍在進行中。本業績公告所載本公司截至2024年12月31日止年度未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益表、未經審計簡明合併現金流量表的數字及相關附註已經由本公司審計師羅兵咸永道會計師事務所與本公司截至2024年12月31日止年度的合併財務報表草擬本所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本業績公告發表任何意見或核證聲明。

審計工作完成後，可能會識別出針對財務報表的調整，這可能會導致本公司的經審計合併財務報表與本未經審計財務資料之間存在重大差異。

審計委員會審閱財務報表

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則設立董事會下轄的審計委員會(「**審計委員會**」)。審計委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團財務報告流程及內部控制系統、管理風險、監督內部審計職能，並向董事會提供建議及意見。審計委員會由陳小紅女士(主席，彼為獨立非執行董事，具備適當專業資質或會計或相關財務管理專業知識)、朱寒松先生及武軍先生組成，彼等均為獨立非執行董事。

審計委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的未經審計年度業績。審計委員會亦已與本公司高級管理層成員及外部審計師羅兵咸永道會計師事務所討論有關本公司所採納的會計政策及慣例以及內部控制的事宜。

宣派末期現金股息及記錄日期

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。

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，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。

公佈全年業績及年報

本公告於香港聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 <https://investors.ke.com> 上公佈。2024年年報（載有所有上市規則規定的資料）將適時載列於本公司及香港聯交所的網站，以供查閱。

致謝

本公司謹此對全體員工為本公司發展所作出的卓越貢獻表示感謝。董事會在此對管理層的奉獻和勤懇致以衷心的感謝，他們是確保本公司未來取得持續成功的關鍵。與此同時，本公司在此亦對其股東、客戶及業務合作夥伴的長期支持深表謝意。本公司將繼續致力於業務的可持續發展，為其全體股東創造更多的價值。

使用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（收益），(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(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。

有關非通用會計準則財務指標的更多資料，請參閱本公告文末所載「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」。

安全港聲明

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

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。

未經審計簡明合併綜合收益表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
附註	2024年 人民幣	2023年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	28,201,003	27,954,135
新房業務	33,653,403	30,575,778
家裝家居	14,768,947	10,850,497
房屋租賃服務	14,334,479	6,099,747
新興業務及其他	2,499,666	2,296,775
淨收入總額	93,457,498	77,776,932
營業成本：		
外部分佣	(22,766,957)	(20,419,577)
內部佣金及薪酬	(18,903,786)	(17,015,927)
家裝家居成本	(10,229,696)	(7,705,325)
房屋租賃服務成本	(13,619,506)	(6,163,044)
門店成本	(2,854,988)	(2,872,093)
其他	(2,138,510)	(1,882,952)
營業成本總額	(70,513,443)	(56,058,918)
毛利	22,944,055	21,718,014
運營費用：		
銷售和市場費用	(7,783,341)	(6,654,178)
一般及行政費用	(8,960,747)	(8,236,569)
研發費用	(2,283,424)	(1,936,780)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(151,576)	(93,417)
運營費用總額	(19,179,088)	(16,920,944)

未經審計簡明合併綜合收益表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	附註	
	2024年	2023年
	人民幣	人民幣
經營利潤	<u>3,764,967</u>	<u>4,797,070</u>
利息收入淨額	1,260,163	1,263,332
以權益法核算的投資損益	10,192	9,098
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	–	(10,369)
投資公允價值變動淨額	312,791	78,320
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(9,408)	(28,800)
匯兌虧損	(34,674)	(93,956)
其他收入淨額	<u>1,566,038</u>	<u>1,869,300</u>
所得稅費用前利潤	6,870,069	7,883,995
所得稅費用	5 <u>(2,791,889)</u>	<u>(1,994,391)</u>
淨利潤	4,078,180	5,889,604
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	<u>(13,280)</u>	<u>(6,380)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>4,064,900</u>	<u>5,883,224</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>4,064,900</u></u>	<u><u>5,883,224</u></u>

未經審計簡明合併綜合收益表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	附註	截至12月31日止年度 2024年 人民幣	2023年 人民幣
淨利潤		<u>4,078,180</u>	<u>5,889,604</u>
其他綜合收益			
外幣折算調整		217,142	574,223
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類		<u>147,668</u>	<u>82,800</u>
其他綜合收益總額		<u>364,810</u>	<u>657,023</u>
綜合收益總額		<u>4,442,990</u>	<u>6,546,627</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合收益		<u>(13,280)</u>	<u>(6,380)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		<u>4,429,710</u>	<u>6,540,247</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益		<u><u>4,429,710</u></u>	<u><u>6,540,247</u></u>
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	7	3,409,772,592	3,521,379,938
— 稀釋	7	3,537,408,029	3,611,653,020
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	7	1.19	1.67
— 稀釋	7	1.15	1.63
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		521,293	502,523
銷售和市場費用		197,320	180,465
一般及行政費用		1,821,817	2,345,895
研發費用		185,645	186,666

未經審計簡明合併資產負債表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併資產負債表(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

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

未經審計簡明合併資產負債表（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

截至12月31日 截至12月31日
附註 2024年 2023年
人民幣 人民幣

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⁾；
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2024年及2023年12月31日，
分別有145,413,446股及151,354,549股B類
普通股已發行及流通在外）

庫存股份	461	475
資本公積	(949,410)	(866,198)
法定儲備	72,460,562	77,583,054
累計其他綜合收益	926,972	811,107
累計虧絀	609,112	244,302
	(1,723,881)	(5,672,916)

貝殼控股有限公司股東權益總額

71,323,816 72,099,824

非控股權益

124,179 101,281

股東權益總額

71,447,995 72,201,105

負債及股東權益總額

133,149,283 120,331,931

- (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。

未經審計簡明合併現金流量表

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤	4,078,180	5,889,604
將淨利潤調整為經營活動所得現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	743,728	775,042
無形資產攤銷	268,684	627,146
預期信用損失計提淨額	296,569	418,779
商譽、無形資產及其他長期資產減值	151,576	93,417
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	—	10,369
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	9,408	28,800
遞延稅項損失(收益)	146,921	(328,579)
以權益法核算的投資損益	(10,192)	(9,098)
權益法投資所得股息	15,827	14,862
投資公允價值變動	(312,791)	(78,320)
投資及利息收入	(252,967)	(1,413,018)
匯兌虧損(收益)	(339,280)	93,956
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損	30	629
股份支付薪酬費用	2,726,075	3,215,549
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	(2,409,998)	834,677
應收關聯方款項及預付關聯方款項	42,445	(13,314)
預付款項、應收款項及其他資產	(269,756)	(883,309)
使用權資產	(5,598,510)	(6,333,845)
其他非流動資產	(12,357)	(29,481)
應付賬款	2,457,443	482,543
應付關聯方款項	(38,904)	4,665
應付僱員薪酬及福利	268,693	(1,219,733)
合同負債及遞延收入	1,386,666	1,404,932
租賃負債	4,674,433	6,123,445
預提費用及其他流動負債	1,092,547	1,548,334
應付所得稅	330,167	156,278
其他負債	2,500	(86)
經營活動所得現金淨額	9,447,137	11,414,244

未經審計簡明合併現金流量表(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
投資活動所得現金流量：		
購買定期存款及持有至到期債務投資	(24,012,427)	(14,513,592)
定期存款及持有至到期債務投資到期	12,126,718	8,918,346
可供出售債務投資的出售及到期	–	1,392,881
購買其他長期投資	(3,927,566)	(1,181,611)
其他長期投資之處置	132,689	338,678
購買其他短期投資	(33,276,784)	(38,874,183)
其他短期投資到期	42,609,517	41,465,679
就企業合併支付現金，扣除所得現金	105,024	(9,893)
出售附屬公司及長期資產所得款項	12,185	14,838
購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產	(1,037,179)	(873,990)
發放貸款	(58,107,189)	(27,785,767)
收取貸款本金	56,592,404	27,112,807
貸款予關聯方及其他方	(941,600)	(47,000)
關聯方及其他方償還貸款	346,183	65,367
投資活動所用現金淨額	(9,378,025)	(3,977,440)
融資活動所得現金流量：		
購回普通股	(5,101,091)	(5,150,628)
行使購股權時發行普通股所得款項	2	2
短期借款所得款項	606,033	426,634
償還短期借款	(608,424)	(755,972)
派付予本公司權益持有人股息	(2,830,704)	(1,425,707)
附屬公司清算所支付款項	–	(51,020)
派付予附屬公司非控股股東的股息	–	(4,900)
應付客戶備付金及與託管賬戶服務相關的應付款項變動淨額	2,139,549	(256,619)
融資活動所用現金淨額	(5,794,635)	(7,218,210)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	169,476	44,608
現金及現金等價物以及受限資金的增加(減少)淨額	(5,556,047)	263,202

未經審計簡明合併現金流量表（續）
 （除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣	人民幣
年初現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
年初現金及現金等價物	19,634,716	19,413,202
年初受限資金	6,222,745	6,181,057
總計	<u>25,857,461</u>	<u>25,594,259</u>
年末現金、現金等價物及受限資金		
包括：		
年末現金及現金等價物	11,442,965	19,634,716
年末受限資金	8,858,449	6,222,745
總計	<u>20,301,414</u>	<u>25,857,461</u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(2,216,919)	(2,250,992)
利息支付現金	(12,466)	(17,479)
非現金投資活動		
有關添置物業、廠房及設備的應付賬款變動	(168,608)	(2,653)

未經審計簡明合併財務資料附註

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

1. 一般資料

貝殼控股有限公司(「本公司」)於2018年7月6日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司透過其合併附屬公司、可變利益實體(「可變利益實體」)及可變利益實體的附屬公司(統稱「本集團」)，主要從事在中華人民共和國(「中國」)經營領先的一體化線上線下房產交易和服務平台。

於2020年8月及11月，本公司於紐約證券交易所完成其首次公開發售及後續增發。

於2022年5月，本公司以介紹方式於香港聯交所完成其上市。

2. 編製基準

隨附未經審計簡明合併財務報表及相關附註乃根據美國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製。

於2023年11月，美國財務會計準則委員會頒佈ASU 2023-07，「分部報告(專題280號)－可呈報分部披露改進」，其中新增了一項要求，要求公共實體披露其所有呈列期間內各可呈報分部的重大分部費用類別及金額。上述資料需在中期及年度期間披露。此外，該ASU要求公共實體在合併財務報表中披露主要經營決策者(「主要經營決策者」)的頭銜和職位。公共實體亦需披露主要經營決策者如何使用所報告的各項分部損益計量指標來評估業績及向分部分配資源。該ASU對公共實體2023年12月15日之後開始的財政年度以及2024年12月15日之後開始的財政年度的中期有效。本公司已於附註3「分部資料」載入適用披露資料。中期披露將於2025年對本集團生效。

分部變動

由於本集團房屋租賃服務的規模增加及業務重要性提高，本集團自2024年第一季度起亦根據向本集團主要經營決策者呈報之方式單獨呈報房屋租賃服務。往期業績已調整以符合本年度最新呈列方式。更多資料請參閱附註3.「分部資料」。

呈列方式變動

於2024年第四季度，本集團選擇更改其未經審計簡明合併現金流量表中若干現金流量的呈列方式。應付客戶備付金變動及與託管賬戶服務相關的應付款項變動由經營活動重新分類至融資活動。往期比較金額已調整以符合本期呈列方式。此變動的影響為截至2023年12月31日止年度的經營活動所得現金流量增加人民幣256.6百萬元，且相應抵銷融資活動所用現金。這一重新分類並不影響先前於未經審計簡明合併現金流量表呈報的現金結餘總額。此外，該等重新分類對未經審計簡明合併綜合收益表或未經審計簡明合併資產負債表概無影響。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

3. 分部資料

(a) 分部闡述

本集團組織架構基於主要經營決策者用以評估、觀察及經營其業務運營的多項因素，包括但不限於客戶群、服務及技術的同質性。本集團的經營分部乃基於此組織架構及由本集團主要經營決策者審閱以評估經營分部業績的資料。

由於收購聖都家裝(於2022年4月20日完成)，本集團更新其內部組織架構，形成四個分部，即存量房業務、新房業務、家裝家居以及新興業務及其他。於2022年第二季度，本集團更新提供予主要經營決策者的財務指標。

該等分部報告變動與本集團主要經營決策者目前收取及使用財務資料分配資源及評估報告分部業績的方式一致。有關分部呈列方式的該等變動並不影響未經審計簡明合併資產負債表、未經審計簡明合併綜合收益表或未經審計簡明合併現金流量表。

本集團現於五個分部經營其業務：存量房業務、新房業務、家裝家居、房屋租賃服務以及新興業務及其他。下文概要闡述本集團各可呈報分部的經營情況：

- (1) 存量房業務：存量房交易分部於存量房市場提供服務，包括i) 通過作為主經紀人或作為與主經紀人合作的參與經紀人為存量房屋銷售或租賃提供經紀服務；ii) 向在存量房市場提供經紀服務的貝殼平台上的經紀公司提供平台及特許經營服務；iii) 其他交易服務，如通過本集團交易中心的簽約及簽約後服務。
- (2) 新房業務：新房交易業務分部於新房市場上提供新房業務。新房業務涉及向房地產開發商提供營銷服務以促進向購房者銷售房地產開發商開發的新房產。本集團與開發商的銷售公司簽訂新房業務合約並動員在平台註冊的所有經紀人達成該等合約。
- (3) 家裝家居：家裝家居業務分部提供一站式解決方案，讓消費者獲得全面的家裝家居服務，從室內設計、裝修、翻新、傢具、用品，到售後維護及維修。
- (4) 房屋租賃服務：房屋租賃業務提供關於分散式及集中式的租賃住房管理運營服務，和包括流量商業化業務、線上租賃管家服務等在內的租賃相關服務。
- (5) 新興業務及其他：新興業務及其他包括金融服務業務及其他新拓展業務。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

材料成本、分佣及薪酬成本包括與家裝家居有關的材料成本及向經紀人、銷售專業人士或裝修工人(其為本集團僱員或承包商)支付的薪酬以及向與本集團簽訂渠道銷售服務協議的經紀公司支付分成佣金。

存量房市場的分佣及薪酬成本主要支付予本集團僱員或承包商。新房市場的佣金及薪酬成本主要支付予與本集團簽訂渠道銷售服務協議的經紀公司。家裝家居市場的分佣及薪酬成本主要支付予裝修工人(其為本集團僱員或承包商)。家裝家居市場的材料成本主要根據相應的合同支付予供應商。

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
存量房業務		
淨收入	28,201,003	27,954,135
分佣及薪酬成本	(16,016,079)	(14,762,910)
貢獻利潤	<u>12,184,924</u>	<u>13,191,225</u>
新房業務		
淨收入	33,653,403	30,575,778
分佣及薪酬成本	(25,304,481)	(22,455,253)
貢獻利潤	<u>8,348,922</u>	<u>8,120,525</u>
家裝家居		
淨收入	14,768,947	10,850,497
材料成本、分佣及薪酬	(10,229,696)	(7,705,325)
貢獻利潤	<u>4,539,251</u>	<u>3,145,172</u>
房屋租賃服務		
淨收入	14,334,479	6,099,747
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(13,619,506)	(6,163,044)
貢獻利潤／(虧絀)	<u>714,973</u>	<u>(63,297)</u>
新興業務及其他		
淨收入	2,499,666	2,296,775
分佣及薪酬成本	(350,183)	(217,341)
貢獻利潤	<u>2,149,483</u>	<u>2,079,434</u>

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
利潤對賬		
分部貢獻利潤總額	27,937,553	26,473,059
門店成本	(2,854,988)	(2,872,093)
其他成本	(2,138,510)	(1,882,952)
分部經營利潤總額	22,944,055	21,718,014
總部及未分配：		
銷售和市場費用	(7,783,341)	(6,654,178)
一般及行政費用	(8,960,747)	(8,236,569)
研發費用	(2,283,424)	(1,936,780)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(151,576)	(93,417)
非經營利潤總額	3,105,102	3,086,925
所得稅費用前利潤	6,870,069	7,883,995
所得稅費用	(2,791,889)	(1,994,391)
淨利潤	4,078,180	5,889,604

由於本集團幾乎所有長期資產均位於中國及本集團幾乎所有可呈報分部的收入均來自中國(按地理位置向客戶提供服務及產品)，因此不呈列地理資料。

4. 應收賬款及合同資產淨值

應收賬款淨額包括下列各項：

	截至12月31日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
新房業務	5,863,587	3,750,996
存量房業務	546,658	483,901
家裝家居	265,355	99,935
房屋租賃服務	52,135	89,806
新興業務及其他	86,681	158,997
應收賬款	6,814,416	4,583,635
信用損失準備	(1,517,099)	(1,566,129)
應收賬款淨額	5,297,317	3,017,506

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

合同資產主要與本集團裝修業務有關。本集團的收入確認時間可能有別於向客戶開具發票的時間。本集團的合同資產指已確認但尚未根據合同條款開具賬單的合同收入金額。

合同資產淨值包括下列各項：

	截至12月31日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
合同資產－總額	319,736	273,661
信用損失準備	(119,064)	(114,998)
合同資產淨值	<u>200,672</u>	<u>158,663</u>

應收賬款的信用損失準備變動情況如下：

	截至12月31日止年度 2024年 人民幣	2023年 人民幣
年初結餘	(1,566,129)	(1,951,419)
增加	(108,963)	(174,237)
核銷	157,993	559,527
年末結餘	<u>(1,517,099)</u>	<u>(1,566,129)</u>

本集團通常授予其客戶90天以內信用期。應收賬款基於向客戶提供服務日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
– 最多3個月	4,315,046	2,056,388
– 3個月至1年	649,209	617,635
– 1年以上	1,850,161	1,909,612
應收賬款	6,814,416	4,583,635
減：信用損失準備	(1,517,099)	(1,566,129)
應收賬款淨額	<u>5,297,317</u>	<u>3,017,506</u>

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

5. 稅項

截至2024年及2023年12月31日止年度的稅前利潤(虧損)的組成部分如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤	9,143,316	10,550,583
非中國業務虧損	(2,273,247)	(2,666,588)
所得稅費用前利潤總額	<u>6,870,069</u>	<u>7,883,995</u>

下表概述本集團截至2024年及2023年12月31日止年度的所得稅費用及實際稅率，如下所示：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣	2023年 人民幣
	(以千計，稅率除外)	
所得稅費用前利潤	6,870,069	7,883,995
所得稅費用	2,791,889	1,994,391
實際稅率	40.6%	25.3%

截至2024年12月31日止年度，所得稅費用主要由於對若干主要中國業務的利潤徵收當期稅項。

6. 應付賬款

	截至12月31日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	5,954,209	4,081,051
應付家裝材料及建築成本	1,713,179	1,375,333
就購入發展物業所用土地的應付款項	538,406	—
應付廣告費	396,364	305,108
應付互聯網服務費	333,835	166,085
應付租賃裝修款項	262,805	92,924
其他	293,831	308,015
總計	<u>9,492,629</u>	<u>6,328,516</u>

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

於2024年12月31日及2023年12月31日，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日 2024年 人民幣	截至12月31日 2023年 人民幣
– 最多3個月	9,116,991	5,980,363
– 3個月至1年	210,375	221,018
– 1年以上	165,263	127,135
總計	<u>9,492,629</u>	<u>6,328,516</u>

7. 每股淨收益

每股基本淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額。每股稀釋淨收益為報告期內流通在外每股普通股應佔淨收益金額，經調整以包括可能稀釋的普通股的影響。

下表載列於所示期間每股基本及稀釋淨收益的計算：

	截至12月31日止年度 2024年 2023年 (人民幣千元， 股份及每股數據除外)	
分子：		
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>4,064,900</u>	<u>5,883,224</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u>4,064,900</u>	<u>5,883,224</u>

未經審計簡明合併財務資料附註(續)
(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至12月31日止年度
2024年 2023年
(人民幣千元，
股份及每股數據除外)

分母：

每股基本淨收益的分母－流通在外加

權平均普通股

3,409,772,592 3,521,379,938

稀釋性購股權調整

11,026,547 9,338,346

稀釋性受限制股份調整

104,034,579 72,916,553

稀釋性受限制股份單位調整

12,574,311 8,018,183

每股稀釋淨收益的分母－流通在外加

權平均普通股

3,537,408,029 3,611,653,020

普通股股東應佔每股淨收益：

－ 基本

1.19 1.67

－ 稀釋

1.15 1.63

8. 股息

於2024年3月，本集團董事會批准向分別於北京／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宣派末期現金股息每股普通股0.117美元或每股美國存託股份0.351美元，須以美元支付。因此，2024年已派付398.8百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

於2023年8月，本集團董事會批准向分別於北京／香港時間及紐約時間2023年9月15日營業時間結束時記錄在案的普通股持有人及美國存託股份持有人宣派特別現金股息每股普通股0.057美元或每股美國存託股份0.171美元，須以美元支付。因此，2023年已派付198.5百萬美元的股息，由本公司資產負債表中的盈餘現金撥付。

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

9. 美國公認會計準則與國際財務報告準則對賬

未經審計簡明合併財務報表乃根據美國公認會計準則擬備，該準則與國際財務報告會計準則（「國際財務報告準則」）在若干方面有所區別。本集團根據美國公認會計準則及國際財務報告準則擬備的歷史財務資料的重大差異影響如下：

未經審計簡明合併綜合收益表數據

	截至2024年12月31日止年度							
	根據美國公認會計準則申報的金額	國際財務報告準則調整						根據國際財務報告準則申報的金額
		優先股 (附註(i))	信用 損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份 支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
收入								
房屋租賃服務	14,334,479	-	-	(5,763,803)	-	-	-	8,570,676
成本								
營業成本	(70,513,443)	-	(2,250)	5,636,197	12,827	-	-	(64,866,669)
銷售和市場費用	(7,783,341)	-	-	47,489	(9,414)	-	-	(7,745,266)
一般及行政費用	(8,960,747)	-	-	27,644	269,293	-	-	(8,663,810)
研發費用	(2,283,424)	-	-	-	11,317	-	-	(2,272,107)
利息收入淨額	1,260,163	-	-	(616,580)	-	-	-	643,583
投資公允價值變動淨額	312,791	-	-	-	-	-	(9,178)	303,613
採用替代計量法入賬 的權益投資的減值損失	(9,408)	-	-	-	-	-	9,408	-
其他收入淨額	1,566,038	-	-	1,138,267	-	-	(16,156)	2,688,149
所得稅費用前利潤	6,870,069	-	(2,250)	469,214	284,023	-	(15,926)	7,605,130
所得稅費用	(2,791,889)	-	562	(29,694)	-	-	-	(2,821,021)
淨利潤	4,078,180	-	(1,688)	439,520	284,023	-	(15,926)	4,784,109
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤	4,064,900	-	(1,688)	439,520	284,023	-	(15,926)	4,770,829
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤	4,064,900	-	(1,688)	439,520	284,023	-	(15,926)	4,770,829

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至2023年12月31日止年度							
	根據美國公認會計準則申報的金額	國際財務報告準則調整						根據國際財務報告準則申報的金額
		優先股 (附註(i))	信用 損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份 支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
收入								
房屋租賃服務	6,099,747	—	—	(1,306,680)	—	—	—	4,793,067
成本								
營業成本	(56,058,918)	—	(7,369)	1,151,705	(128,751)	—	—	(55,043,333)
銷售和市場費用	(6,654,178)	—	—	36,966	(56,731)	—	—	(6,673,943)
一般及行政費用	(8,236,569)	—	—	27,484	(74,420)	—	—	(8,283,505)
研發費用	(1,936,780)	—	—	—	10,460	—	—	(1,926,320)
利息收入淨額	1,263,332	—	—	(185,382)	—	—	—	1,077,950
投資公允價值變動淨額	78,320	—	—	—	—	—	7,484	85,804
採用替代計量法入賬的權益								
投資的減值損失	(28,800)	—	—	—	—	—	13,822	(14,978)
其他收入淨額	1,869,300	—	—	218,694	—	—	(7,352)	2,080,642
所得稅費用前利潤	7,883,995	—	(7,369)	(57,213)	(249,442)	—	13,954	7,583,925
所得稅費用	(1,994,391)	—	1,843	20,036	—	—	—	(1,972,512)
淨利潤	5,889,604	—	(5,526)	(37,177)	(249,442)	—	13,954	5,611,413
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤	5,883,224	—	(5,526)	(37,177)	(249,442)	—	13,954	5,605,033
歸屬於貝殼控股有限公司普通 股股東的淨利潤	5,883,224	—	(5,526)	(37,177)	(249,442)	—	13,954	5,605,033

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2024年12月31日							
	根據美國公認會計準則申報的金額	國際財務報告準則調整					根據國際財務報告準則申報的金額	
						與首次公開發售相關的	按公允價值計量的投資	
	優先股	信用損失準備	租賃會計	股份支付薪酬	發行成本			
	(附註(i))	(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))	(附註(v))		(附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
貸款 (扣除信用損失準備)	2,835,527	-	-	-	-	-	-	2,835,527
租賃應收款項	-	-	-	7,802,319	-	-	-	7,802,319
使用權資產	23,366,879	-	-	(7,565,950)	-	-	-	15,800,929
長期投資淨額	23,790,106	-	-	-	-	-	5,177	23,795,283
其他非流動資產	1,222,277	-	(5,840)	23,250	-	-	-	1,239,687
資產總額	133,149,283	-	(5,840)	259,619	-	-	5,177	133,408,239
預提費用及其他流動負債	7,268,505	-	(23,360)	(161,904)	-	-	-	7,083,241
其他非流動負債	2,563	-	-	24,869	-	-	-	27,432
負債總額	61,701,288	-	(23,360)	(137,035)	-	-	-	61,540,893
資本公積	72,460,562	29,811,702	-	-	1,069,208	45,338	-	103,386,810
累計其他綜合收益	609,112	241,343	-	-	-	-	-	850,455
累計虧絀	(1,723,881)	(30,053,045)	17,520	396,654	(1,069,208)	(45,338)	5,177	(32,472,121)
股東權益總額	71,447,995	-	17,520	396,654	-	-	5,177	71,867,346

未經審計簡明合併財務資料附註（續）
（除股份及每股數據外，所有金額以千計）

	截至2023年12月31日							
	根據美國公認會計準則申報的金額	國際財務報告準則調整						根據國際財務報告準則申報的金額
		優先股 (附註(i))	信用 損失準備 (附註(ii))	租賃會計 (附註(iii))	股份 支付薪酬 (附註(iv))	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v))	按公允價值 計量的投資 (附註(vi))	
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
貸款 (扣除信用損失準備)	1,347,759	-	2	-	-	-	-	1,347,761
租賃應收款項	-	-	-	2,775,570	-	-	-	2,775,570
使用權資產	17,617,915	-	-	(2,928,681)	-	-	-	14,689,234
長期投資淨額	23,570,988	-	-	-	-	-	21,103	23,592,091
其他非流動資產	1,473,041	-	(6,402)	28,073	-	-	-	1,494,712
資產總額	120,331,931	-	(6,400)	(125,038)	-	-	21,103	120,221,596
預提費用及其他流動負債	5,695,948	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	5,588,168
負債總額	48,130,826	-	(25,608)	(82,172)	-	-	-	48,023,046
資本公積	77,583,054	29,811,702	-	-	1,353,231	45,338	-	108,793,325
累計其他綜合收益	244,302	241,343	-	-	-	-	-	485,645
累計虧絀	(5,672,916)	(30,053,045)	19,208	(42,866)	(1,353,231)	(45,338)	21,103	(37,127,085)
股東權益總額	72,201,105	-	19,208	(42,866)	-	-	21,103	72,198,550

附註：

(i) 優先股

根據美國公認會計準則，由於優先股持有人可於發生若干視同清算事件及不受本公司控制的若干事件時選擇提出贖回要求，因此本公司將優先股分類為合併資產負債表的夾層權益。優先股初步按公允價值（減去發行成本）入賬。本公司自發行日至最早贖回日期間確認優先股贖回價值的增值。

根據國際財務報告準則，優先股的若干贖回觸發事件不在本公司的控制之下。此外，優先股持有人有權於發生若干事件時將優先股轉換為本公司可變數目的普通股。因此，優先股被視為由主債務工具組成的混合工具，轉換選擇權則被視為衍生工具。本公司將全部優先股指定為按公允價值計入損益的金融負債，以使優先股初步按公允價值確認，而因優先股自身信用風險導致的公允價值變動單獨呈列於其他綜合收益。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

(ii) 信用損失準備

- 1) 根據美國公認會計準則，本集團已自2020年1月1日起採納ASC專題326號。就一般當前預期信用損失模型範圍內的工具而言，全期預期信用損失於初步確認該工具後入賬列作貸款虧損撥備。根據國際財務報告準則，本集團已自2018年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。初步確認後，只有在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信用損失(「**預期信用損失**」)予以入賬(「**第一階段**」)。僅在資產的信用風險顯著增加時，其後才入賬全期預期信用損失(「**第二階段**」)。當有明顯減值證據(「**第三階段**」)時，將持續確認全期預期信用損失，但利息收入按賬面淨值(即攤餘成本減去信用準備)計算。因此，對賬包括國際財務報告準則第9號與ASC 326之間的貸款信用損失差額。
- 2) 根據美國公認會計準則，就ASC 326-20範圍內的擔保而言，預期信用損失予以計量及入賬而無須考慮擔保的初始公允價值。因此，如ASC 460所述，就ASC 326範圍內的財務擔保，本集團應同時錄得擔保責任及信用損失準備(使用當前預期信用損失減值模型計算)。根據國際財務報告準則，按照國際財務報告準則第9號，初步確認後，本集團隨後以(1)虧損撥備金額及(2)初始確認金額減去按照國際財務報告準則第15號確認的利潤累計金額(倘適用)兩者中的較高者計量財務擔保。因此，對賬包括財務擔保差額以減少入賬的負債。

(iii) 租賃會計

根據美國公認會計準則，就經營租賃而言，使用權資產的攤銷及與租賃負債有關的利息費用一並入賬為租賃開支，以在利潤表中產生直線確認效果。經營租賃開支於租期內以直線法於單一財務報表項目中入賬，並無金額入賬列為利息費用，而「利息」金額用於累積租賃負債及攤銷使用權資產。

根據國際財務報告準則，承租人入賬所有類似ASC 842融資租賃的租賃。使用權資產按直線法攤銷至攤銷費用，而利息費用則就租賃負債基於按攤餘成本計量的租賃負債入賬。攤銷及利息費用須由承租人呈列於單獨項目中。

(iv) 股份支付薪酬

1) 與服務期後達成的績效目標相關的獎勵

根據美國公認會計準則，於所要求服務期結束後可能達成的績效目標(如一項合資格的首次公開發售成功完成)為業績歸屬條件。獎勵的公允價值不應包含績效條件歸屬的概率，而是僅於績效條件有望達成時予以確認。滿足服務條件的購股權的累計股份支付薪酬費用於2020年8月入賬。根據國際財務報告準則，於所要求服務期後可能達成的績效目標為非歸屬條件，並反映在獎勵的授予日期公允價值的計量中，而購股權的股份支付薪酬費用於所要求服務期內基於服務條件確認。因此，相較根據美國公認會計準則，股份支付薪酬費用根據國際財務報告準則更早入賬。

未經審計簡明合併財務資料附註(續)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

2) 分佔－附有逐步歸屬機制的獎勵

就授予僱員的僅附帶服務條件的購股權及受限制股份單位而言，股份支付薪酬費用根據美國公認會計準則於歸屬期採用直線法確認。而根據國際財務報告準則時，必須採用逐步歸屬法。

3) 沒收股份支付獎勵的會計處理

根據美國公認會計準則，公司作出整體會計政策選擇以在獎勵沒收發生時或在確認薪酬成本時通過估計預期沒收予以入賬，本集團已選擇於沒收發生時將其入賬。根據國際財務報告準則，不允許作出類似的政策選擇，必須對沒收作出估計。

(v) 與首次公開發售相關的發行成本

根據美國公認會計準則，直接歸屬於擬議或實際發售證券的具體增量發行成本或會於發售所得款項總額中遞延及扣除，並在權益中呈列為所得款項的扣減。

根據國際財務報告準則，當上市涉及本公司現有股份及新股份同時於資本市場發行時，該發行成本採用不同的資本化標準，並按比例在現有股份與新股份之間分配。因此，本集團在損益中入賬與現有股份上市有關的發行成本。

(vi) 按公允價值計量的投資

根據美國公認會計準則，公允價值不易釐定的投資可選擇一項會計政策選擇。本集團選擇替代計量法，即以成本減去減值，並加上或減去可觀察價格變動的後續調整以記錄該等公允價值不易釐定的權益投資。

根據國際財務報告準則，該等投資被歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其以公允價值計量且公允價值變動於損益中確認。該等長期投資的公允價值變動於損益中確認。

未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣	2023年 人民幣
經營利潤		3,764,967	4,797,070
股份支付薪酬費用		2,726,075	3,215,549
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		247,862	613,307
商譽、無形資產及其他長期資產減值		151,576	93,417
經調整經營利潤		6,890,480	8,719,343
淨利潤		4,078,180	5,889,604
股份支付薪酬費用		2,726,075	3,215,549
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		247,862	613,307
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		24,371	(26,315)
商譽、無形資產及其他長期資產減值		151,576	93,417
投資減值		9,408	39,169
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,399)	(26,243)
經調整淨利潤		7,211,073	9,798,488
淨利潤		4,078,180	5,889,604
所得稅費用		2,791,889	1,994,391
股份支付薪酬費用		2,726,075	3,215,549
無形資產攤銷		268,684	627,146
物業、廠房及設備折舊		743,728	775,042
利息收入淨額		(1,260,163)	(1,263,332)
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		24,371	(26,315)
商譽、無形資產及其他長期資產減值		151,576	93,417
投資減值		9,408	39,169
經調整EBITDA		9,533,748	11,344,671

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)

(除股份及每股數據外，所有金額以千計)

截至12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣	2023年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤		4,064,900	5,883,224
股份支付薪酬費用		2,726,075	3,215,549
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		247,862	613,307
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		24,371	(26,315)
商譽、無形資產及其他長期資產減值		151,576	93,417
投資減值		9,408	39,169
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,399)	(26,243)
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		(28)	(28)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的經調整淨利潤		7,197,765	9,792,080