

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年第一季度未經審計財務業績

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

中國北京，2025年5月15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3月31日止第一季度未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告準則的美國公認會計準則(「公認會計準則」)編製。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

2025年第一季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣8,437億元(1,163億美元)，同比增加34.0%。存量房交易的總交易額為人民幣5,803億元(800億美元)，同比增加28.1%。新房交易的總交易額為人民幣2,322億元(320億美元)，同比增加53.0%。
- 淨收入為人民幣233億元(32億美元)，同比增加42.4%。

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(不包括房屋租賃服務)及其他價值，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。

- 淨利潤為人民幣855百萬元（118百萬美元），同比增加97.9%。經調整淨利潤²為人民幣1,393百萬元（192百萬美元），同比基本持平。
- 截至2025年3月31日門店數量為56,849家，較上年同期增加28.6%。截至2025年3月31日活躍門店數量³為55,210家，較上年同期增加29.6%。
- 截至2025年3月31日經紀人數為550,290名，較上年同期增加24.3%。截至2025年3月31日活躍經紀人數⁴為490,862名，較上年同期增加23.0%。
- 2025年第一季度的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,450萬名，而2024年同期為4,770萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「在穩定的市場表現和我們的增長策略持續顯效的基礎上，第一季度我們的業務延續了高速增長，我們的總交易額同比增長34.0%，淨收入同比增長42.4%。房產交易服務繼續展現大幅的超市場表現。平台持續賦能更多產業夥伴，活躍門店和活躍經紀人數同比分別顯著增長29.6%和23.0%，人效、店效表現也在改善。家裝家居業務收入穩健增長，貢獻利潤率創新高，客戶體驗改善和效率提升初見成效。到第一季度末房屋租賃服務在管房源量超過50萬套，經營能力持續改善。我們也在AI應用上持續推進，在C端和B端都落地了多項智能工具，帶來更好的客戶體驗和為服務者提效助力。」

² 經調整淨利潤（虧損）是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，及(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響。有關詳情請參閱「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2024年3月31日，活躍門店數量為42,593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2024年3月31日，活躍經紀人數為399,159名。

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

「展望未來，我們對「一體三翼」戰略下的公司長期發展充滿信心，並將堅定地在AI應用上持續投入。同時，今年我們會在其他類型投入上更加審慎，關注投入產出比，築牢安全經營底線，保障支持本公司長期願景的股東獲得本公司可持續發展的回報。」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，「一季度的市場表現非常穩健，延續了去年9月份政策所帶來的積極影響。全國新房銷售額同比基本持平，好於去年同期同比大幅下跌的情況。二手房市場活躍度仍維持在高位。

對於第一季度業績，我們的淨收入達到人民幣233億元，同比增長42.4%。存量房業務淨收入達到人民幣69億元，同比增長20.0%。新房業務淨收入達到人民幣81億元，同比增長64.2%。非房產交易服務業務淨收入同比增長46.2%，佔總淨收入的比例達到35.9%。其中，房屋租賃服務淨收入創歷史新高達到人民幣51億元，同比增長93.8%。我們的運營效率有所提高，第一季度經營費用為人民幣42億元，環比下降31.3%。盈利能力同樣有所提升，第一季度淨利潤達到人民幣855百萬元，同比增長了97.9%。經調整淨利潤達到人民幣1,393百萬元。

在穩健的現金儲備下，我們持續回報陪伴本公司共同成長的股東，於第一季度，我們斥資約139百萬美元回購股份，回購股數佔2024年末已發行總股本的約0.6%。

我們將持續助力業務實現長期發展，全力支持「一體三翼」戰略舉措，並在AI科技方面進行積極探索嘗試。」

2025年第一季度財務業績

淨收入

2025年第一季度淨收入由2024年同期的人民幣164億元增加42.4%至人民幣233億元(32億美元)，主要由於總交易額增加及房屋租賃業務擴張。2025年第一季度總交易額由2024年同期的人民幣6,299億元增長34.0%至人民幣8,437億元(1,163億美元)，主要由於存量房市場持續增長及本公司市場覆蓋能力的提升。

- **存量房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣57億元增加20.0%至2025年第一季度的人民幣69億元(9億美元)。存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣4,532億元增加28.1%至2025年第一季度的人民幣5,803億元(800億美元)。存量房業務的總交易額較淨收入增長率高主要由於a) 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，及b) 存量房租賃業務佔存量房業務總交易額佔比下降，而存量房租賃業務的佣金率比存量房買賣業務高。

其中，**(i) 佣金收入**由2024年同期的人民幣46億元增加20.5%至2025年第一季度的人民幣56億元(8億美元)，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣1,792億元增加23.6%至2025年第一季度的人民幣2,214億元(305億美元)；及

(ii) 平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入(大部分向本公司平台上的貝聯門店和經紀人收取)由2024年同期的人民幣11億元增加17.6%至2025年第一季度的人民幣13億元(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2024年同期的人民幣2,740億元增加31.0%至2025年第一季度的人民幣3,589億元(495億美元)，增幅部分因對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2024年同期的人民幣49億元增加64.2%至2025年第一季度的人民幣81億元(11億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣1,518億元增加53.0%至2025年第一季度的人民幣2,322億元(320億美元)。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年同期的人民幣1,213億元增加58.3%至2025年第一季度的人民幣1,920億元(265億美元)，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305億元增加32.1%至2025年第一季度的人民幣403億元(55億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2024年同期的人民幣24億元增長22.3%至2025年第一季度的人民幣29億元(4億美元)，主要由於房產交易業務推薦的客戶帶來的家裝訂單量增加。

- **房屋租賃服務的淨收入**由2024年同期的人民幣26億元增長93.8%至2025年第一季度的人民幣51億元(7億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- 2025年第一季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣350百萬元(48百萬美元)，對比2024年同期為人民幣700百萬元。

營業成本

2025年第一季度的**營業成本總額**較2024年同期為人民幣123億元增加51.0%至人民幣185億元(26億美元)。

- **外部分佣**。2025年第一季度本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本為人民幣57億元(8億美元)，而2024年同期為人民幣34億元，增加66.6%，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淨收入增加。
- **內部佣金及薪酬**。2025年第一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36億元增加33.1%至人民幣48億元(7億美元)，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量的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2024年同期的人民幣17億元增加18.8%至2025年第一季度的人民幣20億元(3億美元)。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本由2024年同期的人民幣25億元增加91.3%至2025年第一季度的人民幣47億元(7億美元)，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2024年同期的人民幣685百萬元增加4.6%至2025年第一季度的人民幣717百萬元(99百萬美元)，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2024年同期的人民幣4億元增加至2025年第一季度的人民幣5億元(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撥備和資金成本增加。

毛利

毛利由2024年同期的人民幣41億元上升17.0%至2025年第一季度的人民幣48億元（7億美元）。毛利率由2024年同期的25.2%下降至2025年第一季度的20.7%，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，以及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

2025年第一季度的**運營費用總額**為人民幣42億元（6億美元），2024年同期為人民幣41億元。

- 2025年第一季度的一般及行政費用為人民幣19億元（3億美元），而2024年同期為人民幣20億元，主要由於股份支付薪酬費用減少。
- **銷售和市場費用**由2024年同期的人民幣16億元增長9.2%至2025年第一季度的人民幣18億元（2億美元），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2024年同期的人民幣467百萬元增長24.9%至2025年第一季度的人民幣584百萬元（80百萬美元），主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。

2025年第一季度**經營利潤**為人民幣591百萬元（81百萬美元），而2024年同期為人民幣12百萬元。2025年第一季度**經營利潤率**為2.5%，而2024年同期為0.1%，主要由於與2024年同期相比，經營槓桿有所改善。

2025年第一季度經調整經營利潤⁶為人民幣1,148百萬元（158百萬美元），而2024年同期為人民幣960百萬元。2025年第一季度經調整經營利潤率⁷為4.9%，而2024年同期為5.9%。2025年第一季度經調整EBITDA⁸為人民幣1,842百萬元（254百萬美元），而2024年同期為人民幣1,666百萬元。

淨利潤

2025年第一季度淨利潤為人民幣855百萬元（118百萬美元），而2024年同期為人民幣432百萬元。

2025年第一季度經調整淨利潤為人民幣1,393百萬元（192百萬美元），與2024年同期為人民幣1,392百萬元基本持平。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2025年第一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856百萬元（118百萬美元），而2024年同期為人民幣432百萬元。

2025年第一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1,393百萬元（192百萬美元），而2024年同期為人民幣1,392百萬元。

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

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)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤（虧損）的影響。有關詳情請參閱「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年第一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0.76元(0.10美元)及人民幣0.73元(0.10美元)，而2024年同期則分別為人民幣0.38元及人民幣0.37元。

2025年第一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1.24元(0.17美元)及人民幣1.19元(0.16美元)，而2024年同期則分別為人民幣1.21元及人民幣1.18元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2025年3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548億元(76億美元)。

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2025年3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116.6百萬股美國存託股份(相當於約349.9百萬股A類普通股)，總對價約1,764.8百萬美元。

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。

電話會議資料

本公司將於美國東部時間2025年5月15日(星期四)上午八時正(即北京／香港時間2025年5月15日(星期四)下午八時正)舉行業績電話會議，討論財務業績。

有意使用撥號參加電話會議的參與者請在會議計劃開始時間前至少20分鐘使用下文提供的鏈接完成在線登記。撥號、會議密碼及唯一的訪問個人識別碼將在登記後提供。

參與者在線登記：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10046740-j8h7g6.html>

中文同聲傳譯專線(純聽模式)：

<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10046741-h6g53.html>

通過撥打以下號碼，可在2025年5月22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)：	10046740
重播個人識別碼(中文同聲傳譯專線)：	10046741

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7.2567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3月31日生效的中午買入匯率。本公司概不表示所述人民幣或美元金額可按任何特定匯率或任何匯率兌換為美元或人民幣（視情況而定）。為進行分析列報，所有百分比均使用本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。貝殼鼓勵投資者和其他人士全面審閱其財務資料，而非依賴單一的財務指標。**經調整經營利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的經營利潤（虧損）：(i)股份支付薪酬費用，及(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。**經調整經營利潤率**界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，及(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響。**歸屬於貝殼控股有限公司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)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。**經調整EBITDA**界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用，(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，及(vii)投資減值。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)**界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

有關各項非通用會計準則指標與其各自可比的公認會計準則指標的全面對賬，請參閱本公告所載「**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。

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，2025年5月15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 3月31日 2025年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	11,442,965	12,772,700	1,760,125
受限資金	8,858,449	10,145,685	1,398,113
短期投資	41,317,700	31,876,941	4,392,760
貸款，扣除截至2024年12月31日及 2025年3月31日信用損失準備分別 人民幣147,330及人民幣162,302	2,835,527	2,073,051	285,674
應收賬款及合同資產，扣除截至2024年 12月31日及2025年3月31日信用損失準備 分別人民幣1,636,163及人民幣1,643,867	5,497,989	5,139,299	708,214
應收關聯方款項及預付關聯方款項	379,218	390,196	53,770
應收關聯方貸款	18,797	194,086	26,746
預付款項、應收款項及其他資產	6,252,700	7,573,610	1,043,672
流動資產總額	76,603,345	70,165,568	9,669,074
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	2,400,211	2,427,395	334,504
使用權資產	23,366,879	23,536,212	3,243,377
長期投資淨額	23,790,106	27,618,510	3,805,932
無形資產淨額	857,635	823,140	113,432
商譽	4,777,420	4,777,420	658,346
長期應收關聯方貸款	131,410	19,360	2,668
其他非流動資產	1,222,277	1,244,856	171,546
非流動資產總額	56,545,938	60,446,893	8,329,805
資產總額	133,149,283	130,612,461	17,998,879

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 3月31日 2025年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	9,492,629	7,868,788	1,084,348
應付關聯方款項	391,446	427,753	58,946
應付僱員薪酬及福利	8,414,472	5,226,229	720,194
應付客戶備付金	6,078,623	7,452,000	1,026,913
應付所得稅	1,028,735	823,746	113,515
短期借款	288,280	182,010	25,082
租賃負債流動部分	13,729,701	13,579,265	1,871,273
合同負債及遞延收入	6,051,867	6,583,215	907,191
預提費用及其他流動負債	7,268,505	10,618,658	1,463,290
流動負債總額	52,744,258	52,761,664	7,270,752
非流動負債			
遞延稅項負債	317,697	317,697	43,780
租賃負債非流動部分	8,636,770	8,579,296	1,182,259
其他非流動負債	2,563	2,465	340
非流動負債總額	8,957,030	8,899,458	1,226,379
負債總額	61,701,288	61,661,122	8,497,131

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 3月31日 2025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 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2025年3月31日， 3,477,710,889股A類普通股已發行，其中 3,346,161,732股A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及 截至2024年12月31日及2025年3月31日，分 別有145,413,446股及144,042,476股B類普通 股已發行及流通在外）	461	460	63
庫存股份	(949,410)	(462,581)	(63,745)
資本公積	72,460,562	68,618,103	9,455,827
法定儲備	926,972	926,972	127,740
累計其他綜合收益	609,112	616,892	85,010
累計虧絀	(1,723,881)	(868,114)	(119,629)
貝殼控股有限公司股東權益總額	71,323,816	68,831,732	9,485,266
非控股權益	124,179	119,607	16,482
股東權益總額	71,447,995	68,951,339	9,501,748
負債及股東權益總額	133,149,283	130,612,461	17,998,879

⁽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

	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
淨收入			
存量房業務	5,727,030	6,870,407	946,767
新房業務	4,916,515	8,074,995	1,112,764
家裝家居	2,408,848	2,945,443	405,893
房屋租賃服務	2,625,203	5,087,776	701,114
新興業務及其他	699,718	349,726	48,194
淨收入總額	16,377,314	23,328,347	3,214,732
營業成本			
外部分佣	(3,418,179)	(5,693,140)	(784,536)
內部佣金及薪酬	(3,620,949)	(4,818,277)	(663,976)
家裝家居成本	(1,671,718)	(1,985,956)	(273,672)
房屋租賃服務成本	(2,480,497)	(4,746,056)	(654,024)
門店成本	(685,047)	(716,809)	(98,779)
其他	(378,838)	(547,217)	(75,408)
營業成本總額 ⁽¹⁾	(12,255,228)	(18,507,455)	(2,550,395)
毛利	4,122,086	4,820,892	664,337
運營費用			
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,623,737)	(1,772,957)	(244,320)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(2,019,195)	(1,873,760)	(258,211)
研發費用 ⁽¹⁾	(467,300)	(583,610)	(80,424)
運營費用總額	(4,110,232)	(4,230,327)	(582,955)
經營利潤	11,854	590,565	81,382
利息收入淨額	309,675	268,568	37,010
以權益法核算的投資損益	(4,086)	7,345	1,012
投資公允價值變動淨額	7,765	110,486	15,225
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(6,147)	—	—
匯兌虧損	(17,748)	(39,633)	(5,462)
其他收入淨額	537,638	445,447	61,384
所得稅費用前利潤	838,951	1,382,778	190,551
所得稅費用	(406,829)	(527,455)	(72,685)
淨利潤	432,122	855,323	117,866

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		
	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	(348)	444	61
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>431,774</u>	<u>855,767</u>	<u>117,927</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>431,774</u></u>	<u><u>855,767</u></u>	<u><u>117,927</u></u>
淨利潤	432,122	855,323	117,866
外幣折算調整	36,335	(23,695)	(3,265)
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類	<u>25,331</u>	<u>31,475</u>	<u>4,337</u>
綜合收益總額	<u>493,788</u>	<u>863,103</u>	<u>118,938</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	(348)	444	61
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>493,440</u>	<u>863,547</u>	<u>118,999</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益	<u><u>493,440</u></u>	<u><u>863,547</u></u>	<u><u>118,999</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

2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3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	3,439,606,429	3,362,716,016	3,362,716,016
— 稀釋	3,541,861,506	3,522,002,071	3,522,002,071

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	1,146,535,476	1,120,905,339	1,120,905,339
— 稀釋	1,180,620,502	1,174,000,690	1,174,000,690

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東
的每股淨收益

— 基本	0.13	0.25	0.03
— 稀釋	0.12	0.24	0.03

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東
的每股美國存託股份淨收益

— 基本	0.38	0.76	0.10
— 稀釋	0.37	0.73	0.10

(1) 股份支付薪酬費用計入：

營業成本	124,433	109,558	15,097
銷售和市場費用	47,303	45,295	6,242
一般及行政費用	577,134	331,203	45,641
研發費用	44,510	41,113	5,666

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

	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
經營利潤	11,854	590,565	81,382
股份支付薪酬費用	793,380	527,169	72,646
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	154,293	29,883	4,118
經調整經營利潤	959,527	1,147,617	158,146
淨利潤	432,122	855,323	117,866
股份支付薪酬費用	793,380	527,169	72,646
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	154,293	29,883	4,118
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	13,191	(13,084)	(1,803)
投資減值	6,147	—	—
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,916)	(6,494)	(895)
經調整淨利潤	1,392,217	1,392,797	191,932
淨利潤	432,122	855,323	117,866
所得稅費用	406,829	527,455	72,685
股份支付薪酬費用	793,380	527,169	72,646
無形資產攤銷	158,506	35,171	4,847
物業、廠房及設備折舊	165,169	178,254	24,564
利息收入淨額	(309,675)	(268,568)	(37,010)
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	13,191	(13,084)	(1,803)
投資減值	6,147	—	—
經調整EBITDA	1,665,669	1,841,720	253,795

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		
	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	431,774	855,767	117,927
股份支付薪酬費用	793,380	527,169	72,646
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	154,293	29,883	4,118
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	13,191	(13,084)	(1,803)
投資減值	6,147	—	—
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,916)	(6,494)	(895)
非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤的影響	(7)	(7)	(1)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤	1,391,862	1,393,234	191,992
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	1,146,535,476	1,120,905,339	1,120,905,339
— 稀釋	1,180,620,502	1,174,000,690	1,174,000,690
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	1,146,535,476	1,120,905,339	1,120,905,339
— 稀釋	1,180,620,502	1,174,000,690	1,174,000,690

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		
	2024年	2025年	2025年
	3月31日	3月31日	3月31日
	人民幣	人民幣	美元
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	0.38	0.76	0.10
— 稀釋	0.37	0.73	0.10
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	0.83	0.48	0.07
— 稀釋	0.81	0.46	0.06
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	1.21	1.24	0.17
— 稀釋	1.18	1.19	0.16

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		
	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
經營活動所用現金淨額	(2,108,532)	(3,965,271)	(546,429)
投資活動所得現金淨額	1,290,426	6,285,669	866,188
融資活動所得(所用)現金淨額	(252,538)	261,073	35,977
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(3,505)	35,500	4,892
現金及現金等價物以及受限資金的 增加(減少)淨額	(1,074,149)	2,616,971	360,628
期初現金、現金等價物及受限資金	25,857,461	20,301,414	2,797,610
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>24,783,312</u>	<u>22,918,385</u>	<u>3,158,238</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		
	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
存量房業務			
淨收入	5,727,030	6,870,407	946,767
分佣及薪酬	<u>(3,180,925)</u>	<u>(4,252,291)</u>	<u>(585,981)</u>
貢獻利潤	<u>2,546,105</u>	<u>2,618,116</u>	<u>360,786</u>
新房業務			
淨收入	4,916,515	8,074,995	1,112,764
分佣及薪酬	<u>(3,821,103)</u>	<u>(6,185,772)</u>	<u>(852,422)</u>
貢獻利潤	<u>1,095,412</u>	<u>1,889,223</u>	<u>260,342</u>
家裝家居業務			
淨收入	2,408,848	2,945,443	405,893
材料成本、分佣及薪酬	<u>(1,671,718)</u>	<u>(1,985,956)</u>	<u>(273,672)</u>
貢獻利潤	<u>737,130</u>	<u>959,487</u>	<u>132,221</u>
房屋租賃服務			
淨收入	2,625,203	5,087,776	701,114
房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(2,480,497)</u>	<u>(4,746,056)</u>	<u>(654,024)</u>
貢獻利潤	<u>144,706</u>	<u>341,720</u>	<u>47,090</u>
新興業務及其他			
淨收入	699,718	349,726	48,194
分佣及薪酬	<u>(37,100)</u>	<u>(73,354)</u>	<u>(10,109)</u>
貢獻利潤	<u>662,618</u>	<u>276,372</u>	<u>38,085</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		
	2024年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 人民幣	2025年 3月31日 美元
利潤對賬			
門店成本	(685,047)	(716,809)	(98,779)
其他成本	(378,838)	(547,217)	(75,408)
未分配至分部的款項：			
銷售和市場費用	(1,623,737)	(1,772,957)	(244,320)
一般及行政費用	(2,019,195)	(1,873,760)	(258,211)
研發費用	<u>(467,300)</u>	<u>(583,610)</u>	<u>(80,424)</u>
運營費用總額	<u>(4,110,232)</u>	<u>(4,230,327)</u>	<u>(582,955)</u>
經營利潤	<u><u>11,854</u></u>	<u><u>590,565</u></u>	<u><u>81,382</u></u>