

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年第二季度 未經審計財務業績及擴大及延長股份回購計劃

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8月26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6月30日止第二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，並公佈擴大及延長股份回購計劃。

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年第二季度業務及財務摘要

- 總交易額<sup>1</sup>為人民幣8,787億元(1,227億美元)，同比增加4.7%。存量房交易的總交易額為人民幣5,835億元(815億美元)，同比增加2.2%。新房交易的總交易額為人民幣2,554億元(356億美元)，同比增加8.5%。

<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。

- 淨收入為人民幣260億元（36億美元），同比增加11.3%。
- 淨利潤為人民幣1,307百萬元（182百萬美元），同比下降31.2%。經調整淨利潤<sup>2</sup>為人民幣1,821百萬元（254百萬美元），同比下降32.4%。
- 截至2025年6月30日門店數量為60,546家，較上年同期增加31.8%。截至2025年6月30日活躍門店數量<sup>3</sup>為58,664家，較上年同期增加32.1%。
- 截至2025年6月30日經紀人數量為557,974名，較上年同期增加21.6%。截至2025年6月30日活躍經紀人數量<sup>4</sup>為491,573名，較上年同期增加19.5%。
- 2025年第二季度的移動月活躍用戶數量<sup>5</sup>平均為4,870萬名，而2024年同期為4,970萬名。

<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6月30日，活躍門店數量為44,423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6月30日，活躍經紀人數量為411,478名。

<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。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「2025年第二季度，我們的業務延續了高質量發展。同時，我們也深刻認識到，在中國房地產行業發展的新形勢下，消費者需求正在發生巨大轉變；我們平台也在人店網絡實現顯著規模增長的基礎上，將走向效率驅動發展的新階段；而AI技術的突破將為生產力提升帶來巨大機遇。

2025年第二季度，我們圍繞這些變化展開了一系列積極探索。在房產交易服務上，我們運用科學管理和AI技術等能力，更深度地建立對「房」和「客」的服務能力，探索由規模驅動轉向效率驅動的新增長模式。在家裝家居業務上，我們探索以商圈精耕為核心，依託簽約服務中心打造產品化樣板房展廳，大幅提升了用戶信任度和便利性。在房屋租賃服務上，我們基於產品迭代、AI重構運營等舉措，推動業務向對極致效率的追求邁進。在貝好家業務板塊，我們深度打磨C2M能力，為產業帶來基於客戶洞察的獨特新價值。

這些都是我們在產業的新增長範式下的重要實踐。展望未來，我們將以更大的決心迎接這些變化，我們希望在保持平台規模優勢的同時，用社區精耕改造與重塑服務界面，以AI生產力釋放組織效能，用客戶思維重構產品邏輯，持續為居住服務行業創造更大的價值。」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，「今年年初，房地產市場延續去年底的修復態勢，而第二季度態勢逐步減弱。

上半年貝殼平台人店網絡規模的不斷擴大，多個行業優質品牌加入平台。非鏈家活躍門店數同比增長高達36.8%，非鏈家活躍經紀人數同比增長接近24%。與此同時，平台精細化深度運營和生態改善，為我們的存量房和新房業務在上半年帶來了超出市場的優異表現。家裝家居及房屋租賃服務實現高質量增長。家裝業務持續提升產品力和交付力，經營能力不斷改善。租賃業務通過提供差異化的產品組合和AI驅動的精細化運營，提升了經營效率。第二季度非房產交易服務業務的淨收入佔總淨收入比例達到41%，佔比創歷史新高，構建出多元增長格局。第二季度運營費用率同環比有所下降，經營槓桿逐漸顯現。

我們高度重視股東回報。截至第二季度末，我們今年斥資約3.94億美元回購股份，回購股數佔2024年末已發行總股本的約1.7%。與此同時我們擴大並延長現有股份回購計劃，回購授權從30億美元增加至50億美元，回購計劃期限延長至2028年8月31日。未來我們將持續回報陪伴本公司共同成長的股東，並與股東分享本公司創造的價值。」

## 2025年第二季度財務業績

### 淨收入

2025年第二季度淨收入由2024年同期的人民幣234億元增長11.3%至人民幣260億元(36億美元)，主要由於本公司覆蓋能力提升帶動新房業務淨收入的增加，及家裝家居和房屋租賃服務業務淨收入持續地同比增長。

- **存量房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣73億元下降8.4%至2025年第二季度的人民幣67億元(9億美元)。存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣5,707億元增加2.2%至2025年第二季度的人民幣5,835億元(815億美元)。存量房業務的總交易額較淨收入增長率高主要由於本公司平台上貝聯經紀人進行的存量房業務總交易額貢獻佔比提高，對此收入以平台服務、加盟服務及其他增值服務的淨額基準計，而對於通過鏈家品牌進行的總交易額，收入以總佣金收入基準計。

其中，**(i)佣金收入**由2024年同期的人民幣60億元下降10.4%至2025年第二季度的人民幣54億元(7億美元)，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣2,332億元下降8.6%至2025年第二季度的人民幣2,131億元(297億美元)；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)2025年第二季度為人民幣14億元(2億美元)，與2024年同期的人民幣14億元基本持平，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3,375億元增加9.7%至2025年第二季度的人民幣3,704億元(517億美元)，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79億元增加8.6%至2025年第二季度的人民幣86億元(12億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣2,353億元增加8.5%至2025年第二季度的人民幣2,554億元(356億美元)。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1,925億元增加8.2%至2025年第二季度的人民幣2,082億元(291億美元)，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428億元增加10.1%至2025年第二季度的人民幣471億元(66億美元)。

- **家裝家居的淨收入**由2024年同期的人民幣40億元增加13.0%至2025年第二季度的人民幣46億元(6億美元)，主要由於a) 新零售(如定制傢具、軟裝傢具和電器等)的貢獻增大，及b) 房產交易業務經紀人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32億元增加78.0%至2025年第二季度的人民幣57億元(8億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- 2025年第二季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣432百萬元(60.3百萬美元)，對比2024年同期為人民幣874百萬元。

## 營業成本

2025年第二季度的**營業成本總額**較2024年同期為人民幣169億元增加20.5%至人民幣203億元(28億美元)。

- **外部分佣**。2025年第二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59億元(8億美元)，而2024年同期為人民幣54億元，增加9.1%，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年第二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44億元增加6.4%至人民幣47億元(7億美元)，主要由於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2024年同期的人民幣28億元增加11.6%至2025年第二季度的人民幣31億元(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年同期的人民幣30億元增加73.3%至2025年第二季度的人民幣52億元(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681百萬元增加11.9%至2025年第二季度的人民幣762百萬元(106百萬美元)，主要由於鏈家門店裝修及維護成本增加。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2024年同期的人民幣5億元增加至2025年第二季度的人民幣6億元(1億美元)，主要由於房屋租賃的維護成本增加。

## 毛利

毛利由2024年同期的人民幣65億元下降12.5%至2025年第二季度的人民幣57億元(8億美元)。毛利率由2024年同期的27.9%下降至2025年第二季度的21.9%，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

2025年第二季度的**運營費用總額**為人民幣46億元(6億美元)，2024年同期為人民幣45億元。

- 2025年第二季度**一般及行政費用**為人民幣21億元(3億美元)，與2024年同期為人民幣21億元基本持平。
- 2025年第二季度**銷售和市場費用**為人民幣19億元(3億美元)，與2024年同期為人民幣19億元基本持平。
- **研發費用**由2024年同期的人民幣505百萬元增加25.6%至2025年第二季度的人民幣633百萬元(88百萬美元)，主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。

2025年第二季度**經營利潤**為人民幣1,059百萬元(148百萬美元)，而2024年同期為人民幣2,015百萬元。**經營利潤率**由2024年同期的8.6%下降至2025年第二季度的4.1%，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年第二季度**經調整經營利潤**<sup>6</sup>為人民幣1,607百萬元(224百萬美元)，而2024年同期為人民幣2,813百萬元。2025年第二季度**經調整經營利潤率**<sup>7</sup>為6.2%，而2024年同期為12.0%。2025年第二季度**經調整EBITDA**<sup>8</sup>為人民幣2,203百萬元(308百萬美元)，而2024年同期為人民幣3,372百萬元。

<sup>6</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>7</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>8</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。

## 淨利潤

2025年第二季度淨利潤為人民幣1,307百萬元（182百萬美元），而2024年同期為人民幣1,900百萬元。

2025年第二季度的經調整淨利潤較2024年同期為人民幣2,693百萬元下降32.4%至人民幣1,821百萬元（254百萬美元）。

## 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2025年第二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1,301百萬元（182百萬美元），而2024年同期為人民幣1,892百萬元。

2025年第二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1,815百萬元（253百萬美元），而2024年同期為人民幣2,685百萬元。

## 每股美國存託股份淨收益

2025年第二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1.16元（0.16美元）及人民幣1.11元（0.15美元），而2024年同期則分別為人民幣1.67元及人民幣1.61元。

2025年第二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1.62元（0.23美元）及人民幣1.55元（0.22美元），而2024年同期則分別為人民幣2.36元及人民幣2.28元。

## 現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2025年6月30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531億元（74億美元）。

<sup>9</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。

<sup>10</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>11</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。

## 擴大及延長股份回購計劃

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類普通股及／或美國存託股份（「現有股份回購計劃」）。於本公告日期，自現有股份回購計劃啟動，本公司已根據現有股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約138.7百萬股美國存託股份（相當於約416.2百萬股A類普通股），總對價約2,177.9百萬美元。

於2025年8月26日，本公司董事會批准修訂現有股份回購計劃，據此，回購授權由30億美元進一步上升至50億美元並延長至2028年8月31日止（「經延長股份回購計劃」）。於2025年6月27日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，本公司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（「2025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2025年股份回購授權屆滿後，本公司將於未來年度舉行的未來三屆股東週年大會上分別向本公司股東進一步尋求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。

## 電話會議資料

本公司將於美國東部時間2025年8月26日（星期二）上午八時正（即北京／香港時間2025年8月26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/10048559-12bwoh.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10048560-011rzo.html>

通過撥打以下號碼，可在2025年9月2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）：	10048559
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10048560

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7.1636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6月30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，(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。

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](mailto:ir@ke.com)

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

美國：  
Piacente Financial Communications  
Brandi Piacente  
電話：[+1-212-481-2050](tel:+1-212-481-2050)  
郵箱：[ke@tpg-ir.com](mailto: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8月26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6月30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	11,115,936	1,551,725
受限資金	8,858,449	8,116,638	1,133,039
短期投資	41,317,700	33,863,827	4,727,208
貸款，扣除截至2024年12月31日及 2025年6月30日信用損失準備分別 人民幣147,330及人民幣164,579	2,835,527	1,930,095	269,431
應收賬款及合同資產，扣除截至 2024年12月31日及2025年 6月30日信用損失準備 分別人民幣1,636,163及人民幣 1,693,036	5,497,989	4,516,205	630,438
應收關聯方款項及預付關聯方款項	379,218	388,962	54,297
應收關聯方貸款	18,797	222,989	31,128
預付款項、應收款項及其他資產	6,252,700	7,603,582	1,061,418
<b>流動資產總額</b>	<b>76,603,345</b>	<b>67,758,234</b>	<b>9,458,684</b>
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備淨額	2,400,211	2,413,707	336,941
使用權資產	23,366,879	23,126,982	3,228,402
長期投資淨額	23,790,106	23,458,114	3,274,626
無形資產淨額	857,635	790,699	110,377
商譽	4,777,420	4,749,229	662,967
長期應收關聯方貸款	131,410	26,471	3,695
其他非流動資產	1,222,277	1,367,607	190,910
<b>非流動資產總額</b>	<b>56,545,938</b>	<b>55,932,809</b>	<b>7,807,918</b>
<b>資產總額</b>	<b>133,149,283</b>	<b>123,691,043</b>	<b>17,266,602</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		美元
	12月31日 2024年 人民幣	截至6月30日 2025年 人民幣	
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9,492,629	7,103,777	991,649
應付關聯方款項	391,446	419,751	58,595
應付僱員薪酬及福利	8,414,472	5,296,372	739,345
應付客戶備付金	6,078,623	5,601,762	781,976
應付所得稅	1,028,735	496,399	69,295
短期借款	288,280	200,676	28,013
租賃負債流動部分	13,729,701	12,956,051	1,808,595
合同負債及遞延收入	6,051,867	6,213,306	867,344
預提費用及其他流動負債	7,268,505	7,429,911	1,037,176
<b>流動負債總額</b>	<b>52,744,258</b>	<b>45,718,005</b>	<b>6,381,988</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	317,697	317,697	44,349
租賃負債非流動部分	8,636,770	8,756,664	1,222,383
長期借款	-	56,625	7,905
其他非流動負債	2,563	2,367	330
<b>非流動負債總額</b>	<b>8,957,030</b>	<b>9,133,353</b>	<b>1,274,967</b>
<b>負債總額</b>	<b>61,701,288</b>	<b>54,851,358</b>	<b>7,656,955</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6月30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6月30 日，3,458,896,856股A類普通股已發 行，其中3,313,383,515股A類普通股 流通在外 <sup>(1)</sup> ；及截至2024年12月31日 及2025年6月30日，分別有145,413,446 股及143,263,221股B類普通股已發行及 流通在外)	461	462	64
庫存股份	(949,410)	(1,351,591)	(188,675)
資本公積	72,460,562	68,167,608	9,515,831
法定儲備	926,972	926,972	129,400
累計其他綜合收益	609,112	538,097	75,115
(累計虧絀)／留存收益	(1,723,881)	432,957	60,438
<b>貝殼控股有限公司股東權益總額</b>	<b>71,323,816</b>	<b>68,714,505</b>	<b>9,592,173</b>
非控股權益	124,179	125,180	17,474
<b>股東權益總額</b>	<b>71,447,995</b>	<b>68,839,685</b>	<b>9,609,647</b>
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>133,149,283</b>	<b>123,691,043</b>	<b>17,266,602</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			截至以下日期止六個月		
	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元
<b>淨收入</b>						
存量房業務	7,334,889	6,719,345	937,984	13,061,919	13,589,752	1,897,056
新房業務	7,933,805	8,619,323	1,203,211	12,850,320	16,694,318	2,330,437
家裝家居	4,040,224	4,565,354	637,299	6,449,072	7,510,797	1,048,467
房屋租賃服務	3,187,540	5,674,624	792,147	5,812,743	10,762,400	1,502,373
新興業務及其他	873,972	431,990	60,303	1,573,690	781,716	109,123
<b>淨收入總額</b>	<b>23,370,430</b>	<b>26,010,636</b>	<b>3,630,944</b>	<b>39,747,744</b>	<b>49,338,983</b>	<b>6,887,456</b>
<b>營業成本</b>						
外部分佣	(5,439,667)	(5,932,431)	(828,135)	(8,857,846)	(11,625,571)	(1,622,867)
內部佣金及薪酬	(4,444,340)	(4,729,219)	(660,174)	(8,065,289)	(9,547,496)	(1,332,779)
家裝家居成本	(2,776,351)	(3,098,710)	(432,563)	(4,448,069)	(5,084,666)	(709,792)
房屋租賃服務成本	(3,001,325)	(5,200,202)	(725,920)	(5,481,822)	(9,946,258)	(1,388,444)
門店成本	(680,930)	(761,941)	(106,363)	(1,365,977)	(1,478,750)	(206,426)
其他	(510,767)	(588,343)	(82,131)	(889,605)	(1,135,560)	(158,517)
<b>營業成本總額<sup>(1)</sup></b>	<b>(16,853,380)</b>	<b>(20,310,846)</b>	<b>(2,835,286)</b>	<b>(29,108,608)</b>	<b>(38,818,301)</b>	<b>(5,418,825)</b>
<b>毛利</b>	<b>6,517,050</b>	<b>5,699,790</b>	<b>795,658</b>	<b>10,639,136</b>	<b>10,520,682</b>	<b>1,468,631</b>
<b>運營費用</b>						
銷售和市場費用 <sup>(1)</sup>	(1,881,726)	(1,897,988)	(264,949)	(3,505,463)	(3,670,945)	(512,444)
一般及行政費用 <sup>(1)</sup>	(2,079,299)	(2,080,713)	(290,456)	(4,098,494)	(3,954,473)	(552,023)
研發費用 <sup>(1)</sup>	(504,509)	(633,442)	(88,425)	(971,809)	(1,217,052)	(169,894)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(36,397)	(28,191)	(3,935)	(36,397)	(28,191)	(3,935)
<b>運營費用總額</b>	<b>(4,501,931)</b>	<b>(4,640,334)</b>	<b>(647,765)</b>	<b>(8,612,163)</b>	<b>(8,870,661)</b>	<b>(1,238,296)</b>
<b>經營利潤</b>	<b>2,015,119</b>	<b>1,059,456</b>	<b>147,893</b>	<b>2,026,973</b>	<b>1,650,021</b>	<b>230,335</b>
利息收入淨額	356,578	223,940	31,261	666,253	492,508	68,751
以權益法核算的投資損益	351	6,971	973	(3,735)	14,316	1,998
投資公允價值變動淨額	70,523	111,740	15,598	78,288	222,226	31,022
採用替代計量法入賬的權益投資的 減值損失	(1,902)	(1,214)	(169)	(8,049)	(1,214)	(169)
匯兌虧損	(55,277)	(5,314)	(742)	(73,025)	(44,947)	(6,274)
其他收入淨額	363,972	322,552	45,027	901,610	767,999	107,209
<b>所得稅費用前利潤</b>	<b>2,749,364</b>	<b>1,718,131</b>	<b>239,841</b>	<b>3,588,315</b>	<b>3,100,909</b>	<b>432,872</b>
所得稅費用	(848,960)	(411,487)	(57,441)	(1,255,789)	(938,942)	(131,071)
<b>淨利潤</b>	<b>1,900,404</b>	<b>1,306,644</b>	<b>182,400</b>	<b>2,332,526</b>	<b>2,161,967</b>	<b>301,801</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			截至以下日期止六個月		
	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨利潤	<u>(8,343)</u>	<u>(5,573)</u>	<u>(778)</u>	<u>(8,691)</u>	<u>(5,129)</u>	<u>(716)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>1,892,061</u>	<u>1,301,071</u>	<u>181,622</u>	<u>2,323,835</u>	<u>2,156,838</u>	<u>301,085</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>1,892,061</u></u>	<u><u>1,301,071</u></u>	<u><u>181,622</u></u>	<u><u>2,323,835</u></u>	<u><u>2,156,838</u></u>	<u><u>301,085</u></u>
淨利潤	1,900,404	1,306,644	182,400	2,332,526	2,161,967	301,801
外幣折算調整	84,115	(53,412)	(7,456)	120,450	(77,107)	(10,764)
可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類	<u>7,282</u>	<u>(25,383)</u>	<u>(3,543)</u>	<u>32,613</u>	<u>6,092</u>	<u>850</u>
綜合收益總額	<u>1,991,801</u>	<u>1,227,849</u>	<u>171,401</u>	<u>2,485,589</u>	<u>2,090,952</u>	<u>291,887</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合收益	<u>(8,343)</u>	<u>(5,573)</u>	<u>(778)</u>	<u>(8,691)</u>	<u>(5,129)</u>	<u>(716)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>1,983,458</u>	<u>1,222,276</u>	<u>170,623</u>	<u>2,476,898</u>	<u>2,085,823</u>	<u>291,171</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益	<u><u>1,983,458</u></u>	<u><u>1,222,276</u></u>	<u><u>170,623</u></u>	<u><u>2,476,898</u></u>	<u><u>2,085,823</u></u>	<u><u>291,171</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			截至以下日期止六個月		
	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30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	3,406,250,235	3,357,155,883	3,357,155,883	3,422,928,331	3,359,945,551	3,359,945,551
— 稀釋	3,525,256,472	3,507,278,161	3,507,278,161	3,533,558,988	3,514,649,718	3,514,649,718
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	1,135,416,745	1,119,051,961	1,119,051,961	1,140,976,110	1,119,981,850	1,119,981,850
— 稀釋	1,175,085,491	1,169,092,720	1,169,092,720	1,177,852,996	1,171,549,906	1,171,549,906
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的每股淨收益						
— 基本	0.56	0.39	0.05	0.68	0.64	0.09
— 稀釋	0.54	0.37	0.05	0.66	0.61	0.09
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	1.67	1.16	0.16	2.04	1.93	0.27
— 稀釋	1.61	1.11	0.15	1.97	1.84	0.26
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	125,401	94,457	13,186	249,834	204,015	28,479
銷售和市場費用	43,458	35,807	4,998	90,761	81,102	11,321
一般及行政費用	513,776	317,474	44,318	1,090,910	648,677	90,553
研發費用	48,416	41,490	5,792	92,926	82,603	11,531

**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			截至以下日期止六個月		
	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元
經營利潤	2,015,119	1,059,456	147,893	2,026,973	1,650,021	230,335
股份支付薪酬費用	731,051	489,228	68,294	1,524,431	1,016,397	141,884
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,991	29,883	4,172	184,284	59,766	8,343
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	28,191	3,935	36,397	28,191	3,935
<b>經調整經營利潤</b>	<b>2,812,558</b>	<b>1,606,758</b>	<b>224,294</b>	<b>3,772,085</b>	<b>2,754,375</b>	<b>384,497</b>
淨利潤	1,900,404	1,306,644	182,400	2,332,526	2,161,967	301,801
股份支付薪酬費用	731,051	489,228	68,294	1,524,431	1,016,397	141,884
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,991	29,883	4,172	184,284	59,766	8,343
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	87	(27,687)	(3,865)	13,278	(40,771)	(5,691)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	28,191	3,935	36,397	28,191	3,935
投資減值	1,902	1,214	169	8,049	1,214	169
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,494)	(907)	(13,410)	(12,988)	(1,813)
<b>經調整淨利潤</b>	<b>2,693,338</b>	<b>1,820,979</b>	<b>254,198</b>	<b>4,085,555</b>	<b>3,213,776</b>	<b>448,628</b>
淨利潤	1,900,404	1,306,644	182,400	2,332,526	2,161,967	301,801
所得稅費用	848,960	411,487	57,441	1,255,789	938,942	131,071
股份支付薪酬費用	731,051	489,228	68,294	1,524,431	1,016,397	141,884
無形資產攤銷	36,012	35,395	4,941	194,518	70,566	9,851
物業、廠房及設備折舊	173,690	182,565	25,485	338,859	360,819	50,368
利息收入淨額	(356,578)	(223,940)	(31,261)	(666,253)	(492,508)	(68,751)
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	87	(27,687)	(3,865)	13,278	(40,771)	(5,691)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	28,191	3,935	36,397	28,191	3,935
投資減值	1,902	1,214	169	8,049	1,214	169
<b>經調整EBITDA</b>	<b>3,371,925</b>	<b>2,203,097</b>	<b>307,539</b>	<b>5,037,594</b>	<b>4,044,817</b>	<b>564,637</b>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	1,892,061	1,301,071	181,622	2,323,835	2,156,838	301,085
股份支付薪酬費用	731,051	489,228	68,294	1,524,431	1,016,397	141,884
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,991	29,883	4,172	184,284	59,766	8,343
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	87	(27,687)	(3,865)	13,278	(40,771)	(5,691)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	36,397	28,191	3,935	36,397	28,191	3,935
投資減值	1,902	1,214	169	8,049	1,214	169
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,494)	(907)	(13,410)	(12,988)	(1,813)
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)	(14)	(14)	(2)
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的經調整淨利潤</b>	<b>2,684,988</b>	<b>1,815,399</b>	<b>253,419</b>	<b>4,076,850</b>	<b>3,208,633</b>	<b>447,910</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			截至以下日期止六個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
<b>用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份</b>						
<b>淨收益的加權平均美國存託股份數量</b>						
— 基本	1,135,416,745	1,119,051,961	1,119,051,961	1,140,976,110	1,119,981,850	1,119,981,850
— 稀釋	1,175,085,491	1,169,092,720	1,169,092,720	1,177,852,996	1,171,549,906	1,171,549,906
<b>用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調</b>						
<b>整淨收益的加權平均美國存託股份數量</b>						
— 基本	1,135,416,745	1,119,051,961	1,119,051,961	1,140,976,110	1,119,981,850	1,119,981,850
— 稀釋	1,175,085,491	1,169,092,720	1,169,092,720	1,177,852,996	1,171,549,906	1,171,549,906
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東</b>						
<b>的每股美國存託股份淨收益</b>						
— 基本	1.67	1.16	0.16	2.04	1.93	0.27
— 稀釋	1.61	1.11	0.15	1.97	1.84	0.26
<b>對歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股</b>						
<b>美國存託股份淨收益的非通用會計準則調整</b>						
— 基本	0.69	0.46	0.07	1.53	0.93	0.13
— 稀釋	0.67	0.44	0.07	1.49	0.90	0.12
<b>歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股</b>						
<b>美國存託股份經調整淨收益</b>						
— 基本	2.36	1.62	0.23	3.57	2.86	0.40
— 稀釋	2.28	1.55	0.22	3.46	2.74	0.38

**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			截至以下日期止六個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30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	4,104,624	826,213	115,335	1,996,092	(3,139,058)	(438,195)
投資活動所得(所用)現金淨額	(8,134,019)	1,664,823	232,401	(6,843,593)	7,950,492	1,109,847
融資活動所用現金淨額	(3,262,930)	(6,182,037)	(862,978)	(3,515,468)	(5,920,964)	(826,533)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	35,666	5,190	723	32,161	40,690	5,677
<b>現金及現金等價物以及受限資金的 減少淨額</b>	<b>(7,256,659)</b>	<b>(3,685,811)</b>	<b>(514,519)</b>	<b>(8,330,808)</b>	<b>(1,068,840)</b>	<b>(149,204)</b>
期初現金、現金等價物及受限資金	24,783,312	22,918,385	3,199,283	25,857,461	20,301,414	2,833,968
<b>期末現金、現金等價物及受限資金</b>	<b><u>17,526,653</u></b>	<b><u>19,232,574</u></b>	<b><u>2,684,764</u></b>	<b><u>17,526,653</u></b>	<b><u>19,232,574</u></b>	<b><u>2,684,764</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			截至以下日期止六個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
<b>存量房業務</b>						
淨收入	7,334,889	6,719,345	937,984	13,061,919	13,589,752	1,897,056
分佃及薪酬	<u>(3,851,787)</u>	<u>(4,035,304)</u>	<u>(563,307)</u>	<u>(7,032,712)</u>	<u>(8,287,595)</u>	<u>(1,156,904)</u>
貢獻利潤	<u>3,483,102</u>	<u>2,684,041</u>	<u>374,677</u>	<u>6,029,207</u>	<u>5,302,157</u>	<u>740,152</u>
<b>新房業務</b>						
淨收入	7,933,805	8,619,323	1,203,211	12,850,320	16,694,318	2,330,437
分佃及薪酬	<u>(5,947,840)</u>	<u>(6,515,885)</u>	<u>(909,582)</u>	<u>(9,768,943)</u>	<u>(12,701,657)</u>	<u>(1,773,083)</u>
貢獻利潤	<u>1,985,965</u>	<u>2,103,438</u>	<u>293,629</u>	<u>3,081,377</u>	<u>3,992,661</u>	<u>557,354</u>
<b>家裝家居業務</b>						
淨收入	4,040,224	4,565,354	637,299	6,449,072	7,510,797	1,048,467
材料成本、分佃及薪酬	<u>(2,776,351)</u>	<u>(3,098,710)</u>	<u>(432,563)</u>	<u>(4,448,069)</u>	<u>(5,084,666)</u>	<u>(709,792)</u>
貢獻利潤	<u>1,263,873</u>	<u>1,466,644</u>	<u>204,736</u>	<u>2,001,003</u>	<u>2,426,131</u>	<u>338,675</u>
<b>房屋租賃服務</b>						
淨收入	3,187,540	5,674,624	792,147	5,812,743	10,762,400	1,502,373
房屋租賃成本、分佃及薪酬	<u>(3,001,325)</u>	<u>(5,200,202)</u>	<u>(725,920)</u>	<u>(5,481,822)</u>	<u>(9,946,258)</u>	<u>(1,388,444)</u>
貢獻利潤	<u>186,215</u>	<u>474,422</u>	<u>66,227</u>	<u>330,921</u>	<u>816,142</u>	<u>113,929</u>
<b>新興業務及其他</b>						
淨收入	873,972	431,990	60,303	1,573,690	781,716	109,123
分佃及薪酬	<u>(84,380)</u>	<u>(110,461)</u>	<u>(15,420)</u>	<u>(121,480)</u>	<u>(183,815)</u>	<u>(25,659)</u>
貢獻利潤	<u>789,592</u>	<u>321,529</u>	<u>44,883</u>	<u>1,452,210</u>	<u>597,901</u>	<u>83,464</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			截至以下日期止六個月		
	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元	2024年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 人民幣	2025年 6月30日 美元
<i>利潤對賬</i>						
門店成本	(680,930)	(761,941)	(106,363)	(1,365,977)	(1,478,750)	(206,426)
其他成本	(510,767)	(588,343)	(82,131)	(889,605)	(1,135,560)	(158,517)
<b>未分配至分部的款項：</b>						
銷售和市場費用	(1,881,726)	(1,897,988)	(264,949)	(3,505,463)	(3,670,945)	(512,444)
一般及行政費用	(2,079,299)	(2,080,713)	(290,456)	(4,098,494)	(3,954,473)	(552,023)
研發費用	(504,509)	(633,442)	(88,425)	(971,809)	(1,217,052)	(169,894)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(36,397)	(28,191)	(3,935)	(36,397)	(28,191)	(3,935)
<b>運營費用總額</b>	<b>(4,501,931)</b>	<b>(4,640,334)</b>	<b>(647,765)</b>	<b>(8,612,163)</b>	<b>(8,870,661)</b>	<b>(1,238,296)</b>
<b>經營利潤</b>	<b>2,015,119</b>	<b>1,059,456</b>	<b>147,893</b>	<b>2,026,973</b>	<b>1,650,021</b>	<b>230,335</b>