

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年第三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11月10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9月30日止第三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年第三季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣7,367億元(1,035億美元)，同比基本持平。存量房交易的總交易額為人民幣5,056億元(710億美元)，同比增加5.8%。新房交易的總交易額為人民幣1,963億元(276億美元)，同比減少13.7%。
- 淨收入為人民幣231億元(32億美元)，同比增加2.1%。

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。

- 淨利潤為人民幣747百萬元（105百萬美元），同比減少36.1%。經調整淨利潤²為人民幣1,286百萬元（181百萬美元），同比減少27.8%。
- 截至2025年9月30日門店數量為61,393家，較上年同期增加27.3%。截至2025年9月30日活躍門店數量³為59,012家，較上年同期增加25.9%。
- 截至2025年9月30日經紀人數量為545,511名，較上年同期增加14.5%。截至2025年9月30日活躍經紀人數量⁴為471,501名，較上年同期增加11.4%。
- 2025年第三季度的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,930萬名，而2024年同期為4,620萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「於2025年第三季度，我們通過組織結構升級、流程重構及科技創新，持續探索業務提效和客戶體驗提升的路徑。房產交易服務方面，我們在上海試點『房客分離』機制，幫助賣方經紀人構建更好的房源營銷和銷售能力。房屋租賃服務方面，我們深度推進AI與運營融合，以及AI對服務者作業、客戶體驗的全鏈路賦能。該業務在2025年第三季度貢獻超過人民幣1億元的利潤。」

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2024年9月30日，活躍門店數量為46,857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9月30日，活躍經紀人數量為423,400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。

「持續創新才能穿越行業週期，通過這些嘗試，我們看到了一條以科技重構作業模式、以效率驅動規模增長的全新路徑。展望未來，我們將加速AI能力在核心業務場景的深度滲透，推進服務者和消費者體驗的雙重提升。」彭先生總結道。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「2025年第三季度，存量房交易的總交易額穩步增長，新房業務的貨幣化能力表現穩健。家裝家居業務和房屋租賃服務均實現業務城市層面扣除總部費用前的盈利，貢獻利潤佔毛利的比例創歷史新高。我們的運營效率有所提高，2025年第三季度的運營費用為人民幣43億元，同比下降1.8%，環比下降6.7%。

在穩健的現金儲備下，我們通過持續積極回購回饋我們的股東。2025年第三季度，我們回購金額達到281百萬美元，單季度回購金額創近兩年來新高。截至2025年第三季度末，我們今年斥資約675百萬美元回購股份，金額比去年同期增長15.7%，回購股數佔2024年末總股本約3%。自2022年9月回購項目啟動以來，截至2025年9月末，我們累計回購金額約23億美元，回購股數佔回購項目啟動前公司總股本約11.5%。

我們將持續積極優化業務結構、強化科技賦能、夯實股東回報，長期為投資者創造更大價值。」

2025年第三季度財務業績

淨收入

2025年第三季度淨收入由2024年同期的人民幣226億元增長2.1%至人民幣231億元(32億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長，部分被新房及存量房業務淨收入減少所抵銷。

- **存量房業務的淨收入**由2024年同期的人民幣62億元減少3.6%至2025年第三季度的人民幣60億元(8億美元)。存量房交易的總交易額由2024年同期的人民幣4,778億元增加5.8%至2025年第三季度的人民幣5,056億元(710億美元)。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**2025年第三季度為人民幣48億元(7億美元)，對比2024年同期為人民幣51億元，同時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1,945億元減少2.3%至2025年第三季度的人民幣1,900億元(267億美元)；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1,165百萬元增加2.7%至2025年第三季度的人民幣1,197百萬元(168百萬美元)，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2,833億元增加11.4%至2025年第三季度的人民幣3,156億元(443億美元)，增幅部分因若干增值服務收入(並非受貝聯經紀人進行的存量房交易總交易額直接影響)的減少和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77億元減少14.1%至2025年第三季度的人民幣66億元(9億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2024年同期的人民幣2,276億元減少13.7%至2025年第三季度的人民幣1,963億元(276億美元)。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1,830億元減少12.4%至2025年第三季度的人民幣1,603億元(225億美元)，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445億元減少19.2%至2025年第三季度的人民幣360億元(51億美元)。
- **家裝家居的淨收入**2025年第三季度為人民幣43億元(6億美元)，與2024年同期的人民幣42億元基本持平。

- **房屋租賃服務的淨收入**由2024年同期的人民幣39億元增長45.3%至2025年第三季度的人民幣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年第三季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣4億元(0.6億美元)，對比2024年同期為人民幣5億元。

營業成本

2025年第三季度的**營業成本總額**較2024年同期為人民幣174億元增加3.8%至人民幣181億元(25億美元)。

- **外部分佣**。2025年第三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46億元(6億美元)，而2024年同期為人民幣52億元，減少11.5%，主要由於通過貝聯經紀人和其他銷售渠道完成的新房交易的總交易額減少。
- **內部佣金及薪酬**。2025年第三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44億元減少3.7%至人民幣42億元(6億美元)，主要由於鏈家經紀人及新房業務的運營人員其所服務的新房交易的總交易額減少而帶來的新房業務佣金減少。
- **家裝家居成本**。2025年第三季度本公司的家裝家居的營業成本為人民幣29億元(4億美元)，與2024年同期的人民幣29億元基本持平，與家裝家居淨收入趨勢一致。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年同期的人民幣38億元增加38.8%至2025年第三季度的人民幣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703百萬元減少5.8%至2025年第三季度的人民幣663百萬元(93百萬美元)，主要由於鏈家門店數量的減少。
- **其他成本**。2025年第三季度本公司的其他成本為人民幣484百萬元(68百萬美元)，而2024年同期為人民幣502百萬元。

毛利

毛利由2024年同期的人民幣51億元下降3.9%至2025年第三季度的人民幣49億元(7億美元)。毛利率由2024年同期的22.7%下降至2025年第三季度的21.4%，主要由於：a) 過往貢獻利潤率較整體毛利率為高的存量房及新房業務淨收入貢獻減少；及b) 存量房業務的貢獻利潤率因該分部淨收入減少使鏈家經紀人固定人工成本吸收率轉差而下降。毛利率降幅部分被房屋租賃服務的貢獻利潤率上升所抵銷。

經營利潤

2025年第三季度的**運營費用總額**為人民幣43億元(6億美元)，與2024年同期的人民幣44億元基本持平。

- 2025年第三季度的**一般及行政費用**為人民幣19億元(3億美元)，與2024年同期的人民幣19億元基本持平。
- **銷售和市場費用**由2024年同期的人民幣19億元減少10.7%至2025年第三季度的人民幣17億元(2億美元)，主要由於家裝家居業務的人工成本降低及廣告及推廣費用減少。
- **研發費用**由2024年同期的人民幣573百萬元增加13.2%至2025年第三季度的人民幣648百萬元(91百萬美元)，主要是由於研發人員人數增加。

2025年第三季度**經營利潤**為人民幣608百萬元(85百萬美元)，而2024年同期為人民幣727百萬元。**經營利潤率**由2024年同期的3.2%下降至2025年第三季度的2.6%，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年第三季度經調整經營利潤⁶為人民幣1,173百萬元(165百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,363百萬元。2025年第三季度經調整經營利潤率⁷為5.1%，而2024年同期為6.0%。2025年第三季度經調整EBITDA⁸為人民幣1,922百萬元(270百萬美元)，而2024年同期為人民幣2,154百萬元。

淨利潤

2025年第三季度淨利潤為人民幣747百萬元(105百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,168百萬元。

經調整淨利潤由2024年同期的人民幣1,782百萬元減少27.8%至2025年第三季度的人民幣1,286百萬元(181百萬美元)。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2025年第三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749百萬元(105百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,171百萬元。

2025年第三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1,288百萬元(181百萬美元)，而2024年同期為人民幣1,785百萬元。

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。

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。

每股美國存託股份淨收益

2025年第三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0.68元(0.10美元)及人民幣0.65元(0.09美元)，而2024年同期則分別為人民幣1.04元及人民幣1.00元。

2025年第三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1.17元(0.16美元)及人民幣1.12元(0.16美元)，而2024年同期則分別為人民幣1.58元及人民幣1.53元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2025年9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557億元(78億美元)。

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、2024年8月及2025年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2028年8月31日前購買最多50億美元的A類普通股及／或美國存託股份，於2025年6月27日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，惟須待於未來年度舉行的未來三屆股東週年大會上分別獲得本公司股東授予的一般無條件回購授權後，方可繼續其股份回購。截至2025年9月30日，自該股份回購計劃啟動，本公司已根據股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約145.1百萬股美國存託股份(相當於約435.4百萬股A類普通股)，總對價約2,300.5百萬美元。

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11月10日（星期一）上午七時正（即北京／香港時間2025年11月10日（星期一）下午八時正）舉行業績電話會議，討論財務業績。

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

參與者在線登記：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10050534-isnceg.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10050535-1y2mts.html>

通過撥打以下號碼，可在2025年11月17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）：	10050534
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10050535

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7.1190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9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

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11月10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9月30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	9,221,654	1,295,358
受限資金	8,858,449	6,744,815	947,439
短期投資	41,317,700	39,765,360	5,585,807
貸款，扣除截至2024年12月31日及2025年9月30日信用損失準備分別人民幣147,330及人民幣169,973	2,835,527	659,905	92,696
應收賬款及合同資產，扣除截至2024年12月31日及2025年9月30日信用損失準備分別人民幣1,636,163及人民幣1,685,597	5,497,989	3,777,678	530,647
應收關聯方款項及預付關聯方款項	379,218	390,379	54,836
應收關聯方貸款	18,797	407,348	57,220
預付款項、應收款項及其他資產	6,252,700	7,458,565	1,047,697
流動資產總額	76,603,345	68,425,704	9,611,700
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	2,400,211	2,286,577	321,194
使用權資產	23,366,879	21,835,216	3,067,175
長期投資淨額	23,790,106	19,665,242	2,762,360
無形資產淨額	857,635	755,562	106,133
商譽	4,777,420	4,664,706	655,247
長期應收關聯方貸款	131,410	259,442	36,444
其他非流動資產	1,222,277	1,403,274	197,116
非流動資產總額	56,545,938	50,870,019	7,145,669
資產總額	133,149,283	119,295,723	16,757,369

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9月30日 2025年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	9,492,629	5,955,358	836,544
應付關聯方款項	391,446	540,885	75,978
應付僱員薪酬及福利	8,414,472	5,640,906	792,373
應付客戶備付金	6,078,623	3,755,202	527,490
應付所得稅	1,028,735	654,724	91,969
短期借款	288,280	657,414	92,346
租賃負債流動部分	13,729,701	12,018,779	1,688,268
合同負債及遞延收入	6,051,867	5,484,769	770,441
預提費用及其他流動負債	7,268,505	7,906,559	1,110,627
流動負債總額	52,744,258	42,614,596	5,986,036
非流動負債			
遞延稅項負債	317,697	317,697	44,627
租賃負債非流動部分	8,636,770	8,283,170	1,163,530
長期借款	-	137,934	19,375
其他非流動負債	2,563	2,269	319
非流動負債總額	8,957,030	8,741,070	1,227,851
負債總額	61,701,288	51,355,666	7,213,887

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9月30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9月30日， 3,403,080,518股A類普通股已發行，其 中3,272,515,613股A類普通股流通在 外 ⁽¹⁾ ；及截至2024年12月31日及2025 年9月30日，分別有145,413,446股及 140,951,375股B類普通股已發行及流通 在外)	461	454	64
庫存股份	(949,410)	(778,411)	(109,343)
資本公積	72,460,562	66,037,233	9,276,195
法定儲備	926,972	926,972	130,211
累計其他綜合收益	609,112	473,060	66,450
(累計虧絀)／留存收益	(1,723,881)	1,182,240	166,068
貝殼控股有限公司股東權益總額	71,323,816	67,841,548	9,529,645
非控股權益	124,179	98,509	13,837
股東權益總額	71,447,995	67,940,057	9,543,482
負債及股東權益總額	133,149,283	119,295,723	16,757,369

⁽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			截至以下日期止九個月		
	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元
淨收入						
存量房業務	6,217,054	5,990,720	841,511	19,278,973	19,580,472	2,750,453
新房業務	7,726,316	6,639,287	932,615	20,576,636	23,333,605	3,277,652
家裝家居	4,213,041	4,299,985	604,015	10,662,113	11,810,782	1,659,051
房屋租賃服務	3,941,234	5,726,701	804,425	9,753,977	16,489,101	2,316,210
新興業務及其他	487,002	395,764	55,593	2,060,692	1,177,480	165,400
淨收入總額	22,584,647	23,052,457	3,238,159	62,332,391	72,391,440	10,168,766
營業成本						
外部分佣	(5,199,321)	(4,599,490)	(646,087)	(14,057,167)	(16,225,061)	(2,279,121)
內部佣金及薪酬	(4,381,616)	(4,218,844)	(592,618)	(12,446,905)	(13,766,340)	(1,933,746)
家裝家居成本	(2,897,013)	(2,924,060)	(410,740)	(7,345,082)	(8,008,726)	(1,124,979)
房屋租賃服務成本	(3,766,972)	(5,228,519)	(734,446)	(9,248,794)	(15,174,777)	(2,131,588)
門店成本	(703,045)	(662,598)	(93,075)	(2,069,022)	(2,141,348)	(300,793)
其他	(501,947)	(483,863)	(67,967)	(1,391,552)	(1,619,423)	(227,479)
營業成本總額⁽¹⁾	(17,449,914)	(18,117,374)	(2,544,933)	(46,558,522)	(56,935,675)	(7,997,706)
毛利	5,134,733	4,935,083	693,226	15,773,869	15,455,765	2,171,060
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,933,878)	(1,727,825)	(242,706)	(5,439,341)	(5,398,770)	(758,361)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(1,900,959)	(1,866,486)	(262,184)	(5,999,453)	(5,820,959)	(817,665)
研發費用 ⁽¹⁾	(572,932)	(648,280)	(91,063)	(1,544,741)	(1,865,332)	(262,022)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	(84,524)	(11,873)	(36,397)	(112,715)	(15,833)
運營費用總額	(4,407,769)	(4,327,115)	(607,826)	(13,019,932)	(13,197,776)	(1,853,881)
經營利潤	726,964	607,968	85,400	2,753,937	2,257,989	317,179
利息收入淨額	310,493	176,640	24,812	976,746	669,148	93,995
以權益法核算的投資損益	7,783	8,774	1,232	4,048	23,090	3,243
投資公允價值變動淨額	109,170	112,950	15,866	187,458	335,176	47,082
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(388)	(502)	(71)	(8,437)	(1,716)	(241)
匯兌收益(虧損)	45,156	(10,141)	(1,424)	(27,869)	(55,088)	(7,738)
其他收入淨額	472,359	401,396	56,384	1,373,969	1,169,395	164,264
所得稅費用前利潤	1,671,537	1,297,085	182,199	5,259,852	4,397,994	617,784
所得稅費用	(503,131)	(550,337)	(77,305)	(1,758,920)	(1,489,279)	(209,198)
淨利潤	1,168,406	746,748	104,894	3,500,932	2,908,715	408,586

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			截至以下日期止九個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)	2,667	2,535	356	(6,024)	(2,594)	(364)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>1,171,073</u>	<u>749,283</u>	<u>105,250</u>	<u>3,494,908</u>	<u>2,906,121</u>	<u>408,222</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>1,171,073</u></u>	<u><u>749,283</u></u>	<u><u>105,250</u></u>	<u><u>3,494,908</u></u>	<u><u>2,906,121</u></u>	<u><u>408,222</u></u>
淨利潤	1,168,406	746,748	104,894	3,500,932	2,908,715	408,586
外幣折算調整	(252,110)	(150,981)	(21,208)	(131,660)	(228,088)	(32,039)
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類	<u>130,261</u>	<u>85,944</u>	<u>12,072</u>	<u>162,874</u>	<u>92,036</u>	<u>12,928</u>
綜合收益總額	<u>1,046,557</u>	<u>681,711</u>	<u>95,758</u>	<u>3,532,146</u>	<u>2,772,663</u>	<u>389,475</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	2,667	2,535	356	(6,024)	(2,594)	(364)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>1,049,224</u>	<u>684,246</u>	<u>96,114</u>	<u>3,526,122</u>	<u>2,770,069</u>	<u>389,111</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的綜合收益	<u><u>1,049,224</u></u>	<u><u>684,246</u></u>	<u><u>96,114</u></u>	<u><u>3,526,122</u></u>	<u><u>2,770,069</u></u>	<u><u>389,111</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			截至以下日期止九個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
用於計算基本和稀釋後每股淨收益 的加權平均普通股數量						
— 基本	3,380,011,519	3,313,787,988	3,313,787,988	3,408,518,304	3,360,457,280	3,360,457,280
— 稀釋	3,501,151,763	3,451,304,318	3,451,304,318	3,522,652,156	3,509,432,168	3,509,432,168
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	1,126,670,506	1,104,595,996	1,104,595,996	1,136,172,768	1,120,152,427	1,120,152,427
— 稀釋	1,167,050,588	1,150,434,773	1,150,434,773	1,174,217,385	1,169,810,723	1,169,810,723
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的每股淨收益						
— 基本	0.35	0.23	0.03	1.03	0.86	0.12
— 稀釋	0.33	0.22	0.03	0.99	0.83	0.12
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的每股美國存託股份淨收益						
— 基本	1.04	0.68	0.10	3.08	2.59	0.36
— 稀釋	1.00	0.65	0.09	2.98	2.48	0.35
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	136,101	122,906	17,264	385,935	326,921	45,922
銷售和市場費用	53,149	50,863	7,145	143,910	131,965	18,537
一般及行政費用	370,106	232,514	32,661	1,461,016	881,191	123,781
研發費用	47,220	43,854	6,160	140,146	126,457	17,763

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			截至以下日期止九個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
經營利潤	726,964	607,968	85,400	2,753,937	2,257,989	317,179
股份支付薪酬費用	606,576	450,137	63,230	2,131,007	1,466,534	206,003
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,883	29,882	4,197	214,167	89,648	12,593
商譽、無形資產及其他長期資產減值	–	84,524	11,873	36,397	112,715	15,833
經調整經營利潤	1,363,423	1,172,511	164,700	5,135,508	3,926,886	551,608
淨利潤	1,168,406	746,748	104,894	3,500,932	2,908,715	408,586
股份支付薪酬費用	606,576	450,137	63,230	2,131,007	1,466,534	206,003
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,883	29,882	4,197	214,167	89,648	12,593
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	(16,867)	(19,485)	(2,737)	(3,589)	(60,256)	(8,464)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	–	84,524	11,873	36,397	112,715	15,833
投資減值	388	502	71	8,437	1,716	241
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,553)	(920)	(19,904)	(19,541)	(2,745)
經調整淨利潤	1,781,892	1,285,755	180,608	5,867,447	4,499,531	632,047
淨利潤	1,168,406	746,748	104,894	3,500,932	2,908,715	408,586
所得稅費用	503,131	550,337	77,305	1,758,920	1,489,279	209,198
股份支付薪酬費用	606,576	450,137	63,230	2,131,007	1,466,534	206,003
無形資產攤銷	36,125	35,282	4,956	230,643	105,848	14,868
物業、廠房及設備折舊	166,373	250,101	35,131	505,232	610,920	85,815
利息收入淨額	(310,493)	(176,640)	(24,812)	(976,746)	(669,148)	(93,995)
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	(16,867)	(19,485)	(2,737)	(3,589)	(60,256)	(8,464)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	–	84,524	11,873	36,397	112,715	15,833
投資減值	388	502	71	8,437	1,716	241
經調整EBITDA	2,153,639	1,921,506	269,911	7,191,233	5,966,323	838,085

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			截至以下日期止九個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	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						
淨利潤	1,171,073	749,283	105,250	3,494,908	2,906,121	408,222
股份支付薪酬費用	606,576	450,137	63,230	2,131,007	1,466,534	206,003
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	29,883	29,882	4,197	214,167	89,648	12,593
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	(16,867)	(19,485)	(2,737)	(3,589)	(60,256)	(8,464)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	84,524	11,873	36,397	112,715	15,833
投資減值	388	502	71	8,437	1,716	241
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,553)	(920)	(19,904)	(19,541)	(2,745)
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)	(21)	(21)	(3)
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤						
	1,784,552	1,288,283	180,963	5,861,402	4,496,916	631,680
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	1,126,670,506	1,104,595,996	1,104,595,996	1,136,172,768	1,120,152,427	1,120,152,427
— 稀釋	1,167,050,588	1,150,434,773	1,150,434,773	1,174,217,385	1,169,810,723	1,169,810,723
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	1,126,670,506	1,104,595,996	1,104,595,996	1,136,172,768	1,120,152,427	1,120,152,427
— 稀釋	1,167,050,588	1,150,434,773	1,150,434,773	1,174,217,385	1,169,810,723	1,169,810,723

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			截至以下日期止九個月		
	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 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	1.04	0.68	0.10	3.08	2.59	0.36
— 稀釋	1.00	0.65	0.09	2.98	2.48	0.35
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	0.54	0.49	0.06	2.08	1.42	0.20
— 稀釋	0.53	0.47	0.07	2.01	1.36	0.19
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	1.58	1.17	0.16	5.16	4.01	0.56
— 稀釋	1.53	1.12	0.16	4.99	3.84	0.54

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			截至以下日期止九個月		
	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元
經營活動所得(所用)現金淨額	2,248,527	851,130	119,557	4,244,619	(2,287,928)	(321,385)
投資活動所得(所用)現金淨額	(518,848)	(944,347)	(132,652)	(7,362,441)	7,006,145	984,149
融資活動所用現金淨額	(3,389,027)	(3,163,542)	(444,380)	(6,904,495)	(9,084,506)	(1,276,095)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	(46,881)	(9,346)	(1,311)	(14,720)	31,344	4,405
現金及現金等價物以及受限資金的 減少淨額	(1,706,229)	(3,266,105)	(458,786)	(10,037,037)	(4,334,945)	(608,926)
期初現金、現金等價物及受限資金	17,526,653	19,232,574	2,701,583	25,857,461	20,301,414	2,851,723
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>15,820,424</u>	<u>15,966,469</u>	<u>2,242,797</u>	<u>15,820,424</u>	<u>15,966,469</u>	<u>2,242,797</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			截至以下日期止九個月		
	2024年	2025年	2025年	2024年	2025年	2025年
	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日	9月30日
	人民幣	人民幣	美元	人民幣	人民幣	美元
存量房業務						
淨收入	6,217,054	5,990,720	841,511	19,278,973	19,580,472	2,750,453
分佣及薪酬	(3,667,827)	(3,656,835)	(513,673)	(10,700,539)	(11,944,430)	(1,677,824)
貢獻利潤	<u>2,549,227</u>	<u>2,333,885</u>	<u>327,838</u>	<u>8,578,434</u>	<u>7,636,042</u>	<u>1,072,629</u>
新房業務						
淨收入	7,726,316	6,639,287	932,615	20,576,636	23,333,605	3,277,652
分佣及薪酬	(5,812,384)	(5,039,448)	(707,887)	(15,581,327)	(17,741,105)	(2,492,078)
貢獻利潤	<u>1,913,932</u>	<u>1,599,839</u>	<u>224,728</u>	<u>4,995,309</u>	<u>5,592,500</u>	<u>785,574</u>
家裝家居業務						
淨收入	4,213,041	4,299,985	604,015	10,662,113	11,810,782	1,659,051
材料成本、分佣及薪酬	(2,897,013)	(2,924,060)	(410,740)	(7,345,082)	(8,008,726)	(1,124,979)
貢獻利潤	<u>1,316,028</u>	<u>1,375,925</u>	<u>193,275</u>	<u>3,317,031</u>	<u>3,802,056</u>	<u>534,072</u>
房屋租賃服務						
淨收入	3,941,234	5,726,701	804,425	9,753,977	16,489,101	2,316,210
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(3,766,972)	(5,228,519)	(734,446)	(9,248,794)	(15,174,777)	(2,131,588)
貢獻利潤	<u>174,262</u>	<u>498,182</u>	<u>69,979</u>	<u>505,183</u>	<u>1,314,324</u>	<u>184,622</u>
新興業務及其他						
淨收入	487,002	395,764	55,593	2,060,692	1,177,480	165,400
分佣及薪酬	(100,726)	(122,051)	(17,145)	(222,206)	(305,866)	(42,965)
貢獻利潤	<u>386,276</u>	<u>273,713</u>	<u>38,448</u>	<u>1,838,486</u>	<u>871,614</u>	<u>122,435</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			截至以下日期止九個月		
	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元	2024年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 人民幣	2025年 9月30日 美元
<i>利潤對賬</i>						
門店成本	(703,045)	(662,598)	(93,075)	(2,069,022)	(2,141,348)	(300,793)
其他成本	(501,947)	(483,863)	(67,967)	(1,391,552)	(1,619,423)	(227,479)
未分配至分部的款項：						
銷售和市場費用	(1,933,878)	(1,727,825)	(242,706)	(5,439,341)	(5,398,770)	(758,361)
一般及行政費用	(1,900,959)	(1,866,486)	(262,184)	(5,999,453)	(5,820,959)	(817,665)
研發費用	(572,932)	(648,280)	(91,063)	(1,544,741)	(1,865,332)	(262,022)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	-	(84,524)	(11,873)	(36,397)	(112,715)	(15,833)
運營費用總額	(4,407,769)	(4,327,115)	(607,826)	(13,019,932)	(13,197,776)	(1,853,881)
經營利潤	726,964	607,968	85,400	2,753,937	2,257,989	317,179