

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2025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2025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）。

2025年財政年度經營及財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度，總交易額¹為人民幣31,833億元，較2024年的人民幣33,494億元減少5.0%。截至2025年12月31日止年度，存量房交易的總交易額為人民幣21,515億元，較2024年的人民幣22,465億元減少4.2%。截至2025年12月31日止年度，新房交易的總交易額為人民幣8,909億元，較2024年的人民幣9,700億元減少8.2%。
- 截至2025年12月31日止年度，淨收入為人民幣946億元，較2024年的人民幣935億元增長1.2%。

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2025年12月31日止年度，淨利潤為人民幣2,991百萬元，而2024年為人民幣4,078百萬元。截至2025年12月31日止年度，經調整淨利潤²為人民幣5,017百萬元，而2024年為人民幣7,211百萬元。
- 截至2025年12月31日門店數量為61,139家，較截至2024年12月31日的51,573家增加18.5%。截至2025年12月31日活躍門店數量³為58,376家，較截至2024年12月31日的49,693家增加17.5%。
- 截至2025年12月31日經紀人數量為523,009名，較截至2024年12月31日的499,937名增加4.6%。截至2025年12月31日活躍經紀人數量⁴為445,632名，與一年前基本持平。
- 2025年第四季度，移動月活躍用戶數量⁵平均為4,380萬名，而2024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

2025年，面對消費者對居住服務需求的演變，我們圍繞客戶價值，持續優化業務模式與資源配置，並推動經營效率提升。得益於業務結構的進一步多元化及房產交易服務行業線上化滲透率的提升，2025年我們的淨收入在波動的外部環境下保持穩健，同比增長1.2%。其中，2025年存量房和新房業務總交易額同比表現均好於行業整體水平。家裝家居及房屋租賃服務的盈利能力持續改善，分別實現經營層面虧損顯著收窄與全年盈利。成本費用結構得到優化，2025年本公司經營費用佔淨收入比例同比下降1.4個百分點。

此外，我們持續加大股東回報力度，2025年我們回購了總對價約為921.1百萬美元的股票。結合已宣派的約3億美金末期現金股息，2025年綜合股東回報達到約12億美元，同比提升超9%。

存量房業務

2025年，鏈家及貝聯門店二手房交易單量創歷史新高，同比提升11.2%。受外部環境波動影響，存量房業務淨收入同比下降11.3%至人民幣250億元；而其中，存量房業務中的平台服務、加盟服務及其他增值服務的收入實現同比基本持平，反映了平台模式的穩定性。平台側，我們進一步拓展優質門店和經紀人網絡規模，聚焦服務者及平台經營提效。截至2025年末，貝聯活躍門店和貝聯活躍經紀人數目同比分別增長21.3%和7.2%，每名活躍貝聯經紀人二手房交易單量同比提升6%。直營品牌鏈家側，我們著力優化人店結構，降低經營風險。隨著經營效率改善，2025年第四季度存量房業務貢獻利潤率在收入波動背景下實現同比穩定，並環比提升1.5個百分點。

面對房產交易客戶需求日益多元化和專業化的趨勢，我們持續優化業務流程和產品設計，通過升級商機分配機制，及推動經紀人向專業化分工轉型，加強對業主與購房者側的決策支持，改善整體客戶體驗。

我們基於獨有領域數據及豐富的業務場景，構建人+AI協作模式，助力客戶體驗改善和經紀人效能提升，如利用智能營銷助手提升前端獲客效率，並依託數字化工具協助管理者精準識別高意向客戶，促進轉化成交。

新房業務

2025年，新房業務交易額同比下降8.2%，在行業整體承壓的背景下表現優於市場。新房業務淨收入為人民幣306億元，同比下降9.1%。隨著經營效率持續提升，全年新房業務貢獻利潤率同比增長0.2個百分點至25.0%，第四季度進一步提升至28.3%。

在盤源管理與開發商合作方面，我們在穩步擴大合作項目覆蓋率的同時，著力優化項目結構，將銷售資源聚焦於高質量樓盤，為合作夥伴提供更具確定性的銷售價值。此外，我們利用AI助手「千機」的多維數據分析能力，提升了業務拓展團隊與開發商洽談的專業度，增強合作黏性。

在客源轉化方面，我們持續深化與存量房及租賃業務的聯動，挖掘並激活平台沉澱的潛在客戶。此外，我們借助AI智能體「千智」賦能經紀人，通過客戶需求分析與AI輔助講盤營銷，實現新房項目與客戶需求的更高效匹配。

同時，我們持續強化回款管理和風險控制。2025年第四季度新房應收賬款周轉天數較上季度的54天縮短至44天。

家裝家居業務

2025年，我們持續優化家裝家居業務的業務結構，並主動調整經營節奏，著力提升經營質量、風險管理能力和底層服務能力。2025年該業務實現淨收入人民幣154億元，同比增長4.4%。通過優化核心成本結構，業務盈利能力顯著改善，貢獻利潤率由2024年的30.7%提升到2025年的31.4%，全年經營層面虧損實質性收窄。

我們著力構建家裝家居業務可規模化複製的專業服務能力。在產品與設計端，我們打造模塊化產品體系，利用模塊化樣板間與BIM智能設計工具，及更精準的商機分配機制，改善設計師效率。供應鏈端和交付端，集採比例大幅提升，並聚焦優質項目經理提效，供應鏈及項目經理效率均顯著提升。

在提升自身經營品質的同時，我們也廣泛推廣「家裝資金存管」模式，重塑家裝行業的客戶服務標桿，引領行業規範化發展。

房屋租賃服務

2025年，房屋租賃服務業務實現規模擴張與盈利能力提升。截至2025年末，房屋租賃服務在管房源量超過70萬套，同比增長62%。2025年該業務淨收入為人民幣219億元，同比增長52.8%。得益於省心租產品向更低風險的模式迭代，及精細化經營提效，房屋租賃服務貢獻利潤率同比提升3.6個百分點至8.6%，實現經營層面全年盈利。

我們持續推進省心租業務的產品模式向輕量化轉型，有效抵禦市場波動風險。在單房經濟效益優化上，專業化分工帶動資管經理人效顯著提升及人力成本優化。同時，我們將AI技術逐步嵌入省心租收房、招租、庫存管理及經營決策等全鏈路環節，支持業務規模化擴張與可持續盈利。

同時，我們持續完善租住安全治理體系，針對重點風險場景加強排查與管理，支援業務規模擴張下的穩定運營。

貝好家業務

2025年，貝好家推進C2M (Customer to Manufacturer，消費者直連製造者) 能力建設，在新房發展拿地研判、產品定位、定價及營銷等環節，為開發商提供套型配比及價格預判等決策支持，並在多個合作項目中落地實踐。

業務展望

2026年，我們將繼續圍繞客戶價值，推動房產交易服務由「交易」服務向「決策支持」服務升級，並致力於進一步改善家裝家居和租賃業務的盈利能力及經營模型。通過AI與服務者深度協同，及技術驅動的平台資源配置優化，我們將持續改善平台對客戶的專業服務能力及整體組織和營運效率。同時，我們將繼續保持審慎的資本配置和嚴格的經營紀律，持續改善經營和現金流質量，推動業務實現穩健及可持續發展。

我們將通過服務模式重構、資源配置優化及組織深度協同，圍繞客戶居住生命週期構建系統性服務能力。通過提升資源轉化效率，我們旨在不斷優化客戶居住服務體驗，以專業價值回應消費者需求的演變。

AI技術將成為重塑核心競爭力的關鍵變量，從單點提效工具向深度「人機協同」能力進化。我們將通過技術手段實現專業服務能力的標準化封裝與規模化輸出，在放大優秀服務者價值的同時，有效拓寬平台的能力邊界，以技術紅利驅動經營效益增長。

我們堅信，2025年所積累的專業服務能力與品質基石，將成為未來可持續增長的內生動力。通過持續優化資本配置結構與提升經營治理水平，我們致力於為股東創造並提升長期價值。

股東回報

我們亦持續加大股東回報，優化資本配置，提高資本運營效率。2025年，我們已斥資約921.1百萬美元實施股份回購計劃（如下文定義）。2025年回購美國存託股份（「美國存託股份」）總數佔2024年末已發行股份總數的約4.1%。自2022年9月股份回購計劃啓動起至2025年末，我們已累計回購價值約2,546.5百萬美元的美國存託股份，約佔該計劃啓動前本公司已發行股份總數的12.6%。這些回購的以美國存託股份為代表的A類普通股已經被全數註銷。

此外，我們欣然宣派末期股息，預計支付的股息總額約為3億美元。

綜上所述，2025年我們股東回報總額達到約12億美元，同比提升超9%。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、社會及管治(ESG)

我們的ESG評級在摩根士丹利資本國際公司於2025年10月的最新評估中，由「A」升級至「AA」，從2023年起，貝殼實現連續三次ESG評級提升，這一成就彰顯了貝殼在行業內對推動ESG實踐的堅定承諾。

2025年，貝殼積極推進碳管理線上化建設，搭建一體化碳管理平台，打通用電量、用水量、差旅程數、酒店間夜數等核心運營數據，並逐步接入供應商碳足跡數據，構建覆蓋全面的碳排放數據信息化管理體系。與此同時，本公司已建立完善的氣候相關風險和機遇識別、評估、優次排列和監察流程，並充分融入本公司整體風險管理體系。在溫室氣體排放控制方面，貝殼已設定明確的減排目標：不晚於2030年，實現我們運營層面碳中和（範圍一和範圍二）；到2030年，價值鏈碳排放強度（範圍三）相較於基準年2024年下降30%。

管理層討論及分析

經營業績

淨收入

2025年淨收入為人民幣946億元，2024年則為人民幣935億元，主要由於房屋租賃服務及家裝家居的淨收入增長，部分被新房業務及存量房業務的淨收入減少所抵銷。

- **存量房業務的淨收入**由2024年的人民幣282億元減少11.3%至2025年的人民幣250億元。存量房業務的總交易額由2024年的人民幣22,465億元減少4.2%至2025年的人民幣21,515億元。存量房業務的淨收入較總交易額下降比例更高，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貢獻增加，該等收入乃按平台服務、加盟服務及其他增值服務的淨額基準入賬，至於鏈家品牌進行的總交易額，其收入則按總佣金收入基準入賬。

其中，(i) **佣金收入**由2024年的人民幣231億元減少13.5%至2025年的人民幣200億元，主要由於鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2024年的人民幣9,185億元減少12.7%至2025年的人民幣8,021億元；及

(ii) 2025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50億元，同比2024年的人民幣51億元保持相對平穩。由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年的人民幣13,280億元增長1.6%至2025年的人民幣13,494億元。

- **新房業務的淨收入**由2024年的人民幣337億元下降9.1%至2025年的人民幣306億元，主要由於新房交易的總交易額由2024年的人民幣9,700億元下降8.2%至2025年的人民幣8,909億元。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促成的新房交易的總交易額由2024年的人民幣7,844億元下降7.0%至2025年的人民幣7,292億元，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2024年的人民幣1,856億元下降12.9%至2025年的人民幣1,616億元。
- **家裝家居的淨收入**由2024年的人民幣148億元增長4.4%至2025年的人民幣154億元。

- **房屋租賃服務的淨收入**由2024年的人民幣143億元增長52.8%至2025年的人民幣219億元，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加，部分被省心租業務下新產品模式的佔比增加帶來的收入確認結構變化影響所抵銷。在新模式下，業主保留物業的控制權及實益權益，而本公司為業主及租戶提供租賃代理服務及租期管理服務。因此，在新模式下，收入是根據來自兩個來源的淨服務費來確認的：(1)為促成業主和租戶之間的租賃協議簽署而賺取的佣金，及(2)在整個租賃期內提供租賃期管理服務的費用。
- 2025年的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣16億元，2024年則為人民幣25億元。

營業成本

2025年的營業成本總額較2024年為人民幣705億元上升5.5%至人民幣744億元。

- **外部分佣**。2025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2024年的人民幣228億元減少8.3%至人民幣209億元，主要由於通過貝聯經紀人和其他銷售渠道促成的新房交易總交易額減少。
- **內部佣金及薪酬**。2025年本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2024年的人民幣189億元減少6.6%至人民幣177億元，主要由於鏈家經紀人進行的房產交易總交易額減少導致其房產交易業務佣金減少。
- **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年的人民幣102億元增加3.4%至2025年的人民幣106億元。
- **房屋租賃服務成本**。本公司的房屋租賃服務的營業成本主要為可變成本，由2024年的人民幣136億元增加47.0%至2025年的人民幣200億元，主要由於房屋租賃服務淨收入增長，漲幅部分由於省心租模式下貢獻利潤率較高的新業務模式佔比增加，以及營運效率提升導致的貢獻利潤率提高所抵銷。
- **門店成本**。2025年本公司的門店成本為人民幣29億元，與2024年為人民幣29億元基本持平。
- **其他成本**。2025年本公司的其他成本為人民幣24億元，2024年則為人民幣21億元，主要由於雲端儲存費用等直接技術基建成本的增加。

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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
貢獻利潤(存量房業務)	9,834,918	12,184,924
貢獻利潤率(存量房業務)	39.3%	43.2%
貢獻利潤(新房業務)	7,646,748	8,348,922
貢獻利潤率(新房業務)	25.0%	24.8%
貢獻利潤(家裝家居)	4,844,325	4,539,251
貢獻利潤率(家裝家居)	31.4%	30.7%
貢獻利潤(房屋租賃服務)	1,879,366	714,973
貢獻利潤率(房屋租賃服務)	8.6%	5.0%
貢獻利潤(新興業務及其他)	1,242,489	2,149,483
貢獻利潤率(新興業務及其他)	75.9%	86.0%

我們將各服務線的貢獻度定義為收入減去直接歸屬於報告分部的可變成本。對於存量房和新房交易服務，可變成本包括：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。針對家裝家居服務，可變成本包含材料費用及對來自集團自有員工或承包商的裝修工人薪酬。在租賃服務方面，可變成本包括根據租賃合同向業主支付的資產租賃成本，以及銷售專業人員的直接薪酬。

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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
存量房業務		
淨收入	25,020,035	28,201,003
減：分佣及薪酬	(15,185,117)	(16,016,079)
貢獻利潤	9,834,918	12,184,924
新房業務		
淨收入	30,597,319	33,653,403
減：分佣及薪酬	(22,950,571)	(25,304,481)
貢獻利潤	7,646,748	8,348,922
家裝家居		
淨收入	15,426,141	14,768,947
減：材料成本、分佣及薪酬	(10,581,816)	(10,229,696)
貢獻利潤	4,844,325	4,539,251
房屋租賃服務		
淨收入	21,900,320	14,334,479
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	(20,020,954)	(13,619,506)
貢獻利潤	1,879,366	714,973
新興業務及其他		
淨收入	1,636,390	2,499,666
減：分佣及薪酬	(393,901)	(350,183)
貢獻利潤	1,242,489	2,149,483

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。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2024年的43.2%下降至2025年的39.3%，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加權平均數增加及其福利改善。

2025年新房業務的貢獻利潤率為25.0%，與2024年為24.8%基本持平。

家裝家居的貢獻利潤率由2024年的30.7%上升至2025年的31.4%，主要歸因於供應鏈能力增強。

房屋租賃業務的貢獻利潤率於2025年為8.6%，而於2024年則為5.0%，主要由於省心租模式下貢獻利潤率較高的新產品模式比例上升及經營效率有所提高，帶動貢獻利潤率上升。

新興業務及其他的貢獻利潤率於2025年為75.9%，而於2024年則為86.0%。

毛利

毛利由2024年的人民幣229億元下降11.9%至2025年的人民幣202億元。毛利率由2024年的24.6%下降至2025年的21.4%，主要由於a) 過往貢獻利潤率高於整體毛利率的存量房業務及新房業務的淨收入減少及b) 存量房業務的貢獻利潤率下降，主要由於鏈家經紀人的固定薪酬成本增長。毛利率下降部分被房屋租賃服務的貢獻利潤率增長所抵銷。

經營利潤

運營費用總額由2024年的人民幣192億元減少5.6%至2025年的人民幣181億元。

- 一般及行政費用由2024年的人民幣90億元減少9.9%至2025年的人民幣81億元，主要由於股份支付薪酬費用及信用損失準備減少。
- 銷售和市場費用由2024年的人民幣78億元減少5.8%至2025年的人民幣73億元，主要由於本公司的成本優化舉措，包括人工成本的降低及廣告及推廣費用的減少。
- 研發費用由2024年的人民幣23億元增長13.0%至2025年的人民幣26億元，主要由於增加的人力成本。
- 2025年商譽、無形資產及其他長期資產減值為人民幣116百萬元，而2024年為人民幣152百萬元，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。

2025年經營利潤為人民幣2,111百萬元，而2024年為人民幣3,765百萬元。2025年的經營利潤率為2.2%，而2024年為4.0%，主要由於與2024年相比，2025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2025年錄得所得稅費用人民幣1,686百萬元，而2024年為人民幣2,792百萬元。

淨利潤

2025年淨利潤為人民幣2,991百萬元，而2024年為人民幣4,078百萬元。

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。

現金、現金等價物、受限資金及短期投資總金額由截至2024年12月31日的人民幣616億元下降至截至2025年12月31日的人民幣555億元，主要用於2025年融資活動，部分被投資活動提供的現金所抵銷。

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2024年12月31日的人民幣55億元減少至截至2025年12月31日的人民幣39億元，主要由於新房業務淨收入降低。

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2024年及2025年分別為人民幣334億元及人民幣346億元，而新房業務淨收入於2024年及2025年分別為人民幣337億元及人民幣306億元。我們將新房業務的應收賬款周轉天數維持於2025年56天的相對較低水平，而2024年為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2024年及2025年分別為7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2024年及2025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858百萬元及人民幣723百萬元。2025年的減少主要由於無形資產攤銷產生。

長期投資淨額

截至2024年及2025年12月31日，我們的長期投資分別為人民幣238億元及人民幣201億元。2024年12月31日至2025年12月31日的減少主要由於長期定期存款及可供出售債務投資的減少。

商譽

截至2024年及2025年12月31日，我們的商譽分別為人民幣4,777百萬元及人民幣4,660百萬元。2025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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
流動：		
預付租金及其他按金	1,154,495	1,552,279
供應商墊款	448,522	692,542
可抵扣進項增值稅	745,485	637,686
獲取合約的資本化成本及預付初始直接成本	511,450	551,461
支付予房地產開發商按金	178,249	196,241
墊付予潛在被投資方資金	–	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	146,646	64,163
員工墊款	48,126	59,762
與僱員行使股份獎勵相關的應收款項	35,137	44,521
應收利息	7,340	15,263
應收託管賬戶款項	23,030	9,992
其他	427,648	542,907
總計	3,726,128	4,642,824
非流動：		
遞延稅項資產	1,257,595	1,005,127
可抵扣進項增值稅	357,511	194,818
其他	147,996	22,332
總計	1,763,102	1,222,277

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。

應付賬款

應付賬款由截至2024年12月31日的人民幣9,493百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣6,052百萬元，與新房業務的收入趨勢一致。

短期借款

我們的短期借款截至2024年12月31日和2025年12月31日分別為人民幣288百萬元和人民幣208百萬元。截至2025年12月31日的短期貸款總餘額主要包括一筆於2025年5月獲得的銀行貸款，按一年期LPR（貸款市場報價利率）減89個基點計息，以及兩筆於2025年1月及5月分別以2.48%及2.38%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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
	(以千計)	
合併現金流數據摘錄		
經營活動所得(所用)現金淨額	(376,170)	9,447,137
投資活動所得(所用)現金淨額	5,894,327	(9,378,025)
融資活動所用現金淨額	(9,793,199)	(5,794,635)
現金、現金等價物及受限資金的匯率變動影響	(82,585)	169,476
現金、現金等價物及受限資金的減少淨額	(4,357,627)	(5,556,047)
年初現金、現金等價物及受限資金	20,301,414	25,857,461
年末現金、現金等價物及受限資金	15,943,787	20,301,414

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2024年及2025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616億元及人民幣555億元。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2025年經營活動所用的現金淨額為人民幣376百萬元。2025年經營活動所用現金淨額與淨利潤人民幣2,991百萬元之間的差額，是由於加上非現金項目調整人民幣3,114百萬元、加上以權益法核算的投資所得股息人民幣9百萬元和理財產品、定期存款所得投資收益及利息人民幣210百萬元，以及扣除營運資本使用的人民幣6,700百萬元。

非現金項目調整主要包括股份支付薪酬費用人民幣1,905百萬元、折舊費用人民幣934百萬元及無形資產攤銷人民幣138百萬元。

營運資本增加使用的現金主要由於以下因素：(i)應付賬款減少人民幣3,344百萬元，(ii)應付員工薪酬及福利減少人民幣1,910百萬元，(iii)預付款項、應收賬款及其他資產減少人民幣1,006百萬元，(iv)租賃負債減少人民幣4,729百萬元，以及(v)存貨減少人民幣1,251百萬元，部分被使用權資產增加人民幣4,213百萬元及應收賬款及合同資產增加人民幣1,483百萬元所抵銷。

於2024年經營活動所得現金淨額為人民幣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，乃由於加上非現金項目調整人民幣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，以及加上營運資本釋放的人民幣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、預付款項、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。

投資活動

於2025年投資活動所得現金淨額為人民幣59億元，主要包括(i)定期存款及持有至到期債務投資到期人民幣209億元，被購買定期存款及持有至到期債務投資人民幣89億元所抵銷，(ii)收取的貸款本金人民幣830億元，部分被發放貸款人民幣816億元被所抵銷，(iii)其他短期投資到期人民幣273億元，被購買其他短期投資所用人民幣271億元所抵銷，(iv)收到關聯方及其他方還款人民幣13億元。以及(v)被購買其他長期投資所用人民幣65億元所抵銷。

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。

融資活動

於2025年融資活動所用現金淨額為人民幣98億元，主要包括(i)購回普通股人民幣6,581百萬元；(ii)派發股息人民幣2,884百萬元；及(iii)應付客戶備付金及與託管賬戶服務相關的應付款項淨流出人民幣1,676百萬元，該淨流出部分被關聯方貸款所得款項人民幣839百萬元及代收代付租金淨額人民幣413百萬元所抵銷。

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。

資本開支

於2024年及2025年，我們的資本開支分別為人民幣1,037百萬元及人民幣608百萬元。於2024年及2025年，資本開支主要指為購買物業、廠房及設備、無形資產以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2025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。

我們的重大合約義務主要包括下列各項：

- (i) 截至2025年12月31日，我們於現有建築合約下，就自營開發物業的開發所需支付的款項合計為人民幣402.4百萬元。假設承建商達成合約規定的施工里程碑，預期大部分款項將於未來兩年內支付；
- (ii) 其他義務及承諾。

下表載列截至2025年12月31日的其他合約義務：

	總計	2026年	2027年	2028年 (人民幣千元)	2029年	2030年	此後
短期及長期借款	390,634	207,717	182,917	-	-	-	-
租賃負債義務	18,351,672	11,054,303	4,171,509	1,608,921	749,959	318,772	448,208
經營租賃承諾	771,354	220,962	229,618	182,053	90,934	38,981	8,806
投資承諾	240,000	240,000	-	-	-	-	-
資本承諾	232,009	82,398	82,398	67,213	-	-	-
購買服務	1,307	1,307	-	-	-	-	-

除以上披露的承諾和義務及下節提到的財務擔保，截至2025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鈎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

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2025年12月31日，我們已將位於成都、上海及杭州之土地使用權（賬面值人民幣20.77億元）作為若干循環信貸融資之抵押品。除該等土地使用權外，我們並無其他重大資產質押。

重大投資或資本資產未來計劃

截至2025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2025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43.0%（截至2024年12月31日：46.3%）。

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2025年12月31日止年度內，人民幣兌美元升值約4.2%。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

我們面臨的利率風險主要與過剩現金產生的利息收入以及貸款的利息費用有關。我們持有計息定期存款及理財產品，當中包括短期及長期投資。截至2025年12月31日，我們的銀行貸款主要以人民幣計值，其中約人民幣86.0百萬元按固定利率計息，而約人民幣304.6百萬元按浮動利率計息。我們未曾面對與市場利率變動有關的重大風險，且我們並無使用任何衍生金融工具管理我們的利率風險。

僱員及薪酬

截至2025年12月31日，我們共有119,245名僱員。下表載列截至2025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	95,918
平台運營	6,217
研發	2,025
業務拓展、銷售及市場營銷	5,439
行政及管理	9,646
總計	<u>119,245</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，本公司已於2022年8月建立一項股份回購計劃，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2025年8月26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」，與現有股份回購計劃合稱為「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，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向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。

於報告期內，本公司在紐約證券交易所（「紐交所」）以總對價921,095,548.40美元回購合計50,122,631股美國存託股份（相當於150,367,893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)	
2025年1月	於紐交所，13,232,073	6.14	5.35	74,998,992.12
2025年3月	於紐交所，9,269,895	7.33	6.65	64,425,320.99
2025年4月	於紐交所，10,323,393	7.33	5.68	66,209,561.78
2025年5月	於紐交所，13,399,839	7.08	6.01	85,494,348.35
2025年6月	於紐交所，16,556,118	6.49	5.88	102,530,187.85
2025年7月	於紐交所，13,527,900	6.74	5.82	83,899,509.91
2025年8月	於紐交所，14,644,326	6.56	5.76	88,112,207.67
2025年9月	於紐交所，16,982,481	6.99	5.95	109,485,904.51
2025年10月	於紐交所，20,823,618	6.42	5.60	126,052,685.48
2025年11月	於紐交所，10,185,150	5.89	5.30	56,940,672.12
2025年12月	於紐交所，11,423,100	5.88	5.25	62,946,157.62
總計	於紐交所， 150,367,893			921,095,548.40

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150,367,893股A類普通股已註銷，包括於2025年11月和12月回購並於2026年1月註銷的美國存託股份所代表的21,608,250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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「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5,984,887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4,173,896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1,810,991股B類普通股。由於於報告期內回購的美國存託股份所代表的A類普通股已註銷及5,984,887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144,383,006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2025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2025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2025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2025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2026年4月8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0.092美元或每股美國存託股份0.276美元。將予派付的股息總額將為約3億美元，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2026年4月8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2026年4月21日或前後（就普通股持有人而言）或2026年4月24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。2025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。本集團就其於貝好家業務的投資確認公允價值虧損及減值。由於該等減值並不代表非經常性項目，故於計算非通用會計準則財務指標時並未予以剔除。

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，2026年3月16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 2025年 人民幣	2024年 人民幣
淨收入：		
存量房業務	25,020,035	28,201,003
新房業務	30,597,319	33,653,403
家裝家居	15,426,141	14,768,947
房屋租賃服務	21,900,320	14,334,479
新興業務及其他	1,636,390	2,499,666
淨收入總額	<u>94,580,205</u>	<u>93,457,498</u>
營業成本：		
外部分佣	(20,873,405)	(22,766,957)
內部佣金及薪酬	(17,656,184)	(18,903,786)
家裝家居成本	(10,581,816)	(10,229,696)
房屋租賃服務成本	(20,020,954)	(13,619,506)
門店成本	(2,851,831)	(2,854,988)
其他	(2,383,938)	(2,138,510)
營業成本總額	<u>(74,368,128)</u>	<u>(70,513,443)</u>
毛利	<u>20,212,077</u>	<u>22,944,055</u>
運營費用：		
銷售和市場費用	(7,328,909)	(7,783,341)
一般及行政費用	(8,075,414)	(8,960,747)
研發費用	(2,580,564)	(2,283,424)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(116,332)	(151,576)
運營費用總額	<u>(18,101,219)</u>	<u>(19,179,088)</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	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
經營利潤		<u>2,110,858</u>	<u>3,764,967</u>
利息收入淨額		807,505	1,260,163
以權益法核算的投資損益		16,420	10,192
採用權益法入賬的權益投資的減值損失 及準備		(103,662)	—
投資公允價值變動淨額		462,668	312,791
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失		(2,731)	(9,408)
匯兌虧損		(59,746)	(34,674)
其他收入淨額		<u>1,445,791</u>	<u>1,566,038</u>
所得稅費用前利潤		4,677,103	6,870,069
所得稅費用	5	<u>(1,686,089)</u>	<u>(2,791,889)</u>
淨利潤		2,991,014	4,078,180
歸屬於非控股權益股東的淨虧損(利潤)		<u>2,961</u>	<u>(13,280)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤		<u>2,993,975</u>	<u>4,064,900</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤		<u><u>2,993,975</u></u>	<u><u>4,064,900</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	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
淨利潤		<u>2,991,014</u>	<u>4,078,180</u>
其他綜合收益(虧損)			
外幣折算調整		(429,040)	217,142
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類		<u>109,957</u>	<u>147,668</u>
其他綜合收益(虧損)總額		<u>(319,083)</u>	<u>364,810</u>
綜合收益總額		<u>2,671,931</u>	<u>4,442,990</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)		<u>2,961</u>	<u>(13,280)</u>
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益		<u>2,674,892</u>	<u>4,429,710</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的綜合收益		<u><u>2,674,892</u></u>	<u><u>4,429,710</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	3,326,149,994	3,409,772,592
— 稀釋	7	3,472,076,149	3,537,408,029
普通股股東應佔每股淨收益			
— 基本	7	0.90	1.19
— 稀釋	7	0.86	1.15
股份支付薪酬費用計入：			
營業成本		446,120	521,293
銷售和市場費用		181,877	197,320
一般及行政費用		1,111,415	1,821,817
研發費用		165,512	185,645

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 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
資產			
流動資產			
現金及現金等價物		7,773,182	11,442,965
受限資金		8,170,605	8,858,449
短期投資		39,579,961	41,317,700
貸款，扣除截至2025年及2024年 12月31日信用損失準備分別 人民幣174,478及人民幣147,330		1,353,682	2,835,527
應收賬款及合同資產，扣除截至2025年及 2024年12月31日信用損失準備 分別人民幣1,612,202及 人民幣1,636,163	4	3,936,976	5,497,989
應收關聯方款項及預付關聯方款項		409,867	379,218
應收關聯方貸款		315,755	18,797
存貨		2,854,034	1,609,876
預付款項、應收款項及其他資產		3,726,128	4,642,824
流動資產總額		68,120,190	76,603,345
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額		2,069,624	2,400,211
使用權資產		19,144,129	23,366,879
長期投資淨額		20,148,524	23,790,106
無形資產淨額		722,676	857,635
商譽		4,660,360	4,777,420
長期應收關聯方貸款		39,573	131,410
其他非流動資產		1,763,102	1,222,277
非流動資產總額		48,547,988	56,545,938
資產總額		116,668,178	133,149,283

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)

	附註	截至12月31日 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 人民幣
負債			
流動負債			
應付賬款	6	6,052,129	9,492,629
應付關聯方款項		348,467	391,446
應付關聯方借款		497,939	—
應付僱員薪酬及福利		6,504,197	8,414,472
應付客戶備付金		4,157,248	6,078,623
應付所得稅		702,607	1,028,735
短期借款		207,717	288,280
租賃負債流動部分		10,658,576	13,729,701
合同負債及遞延收入		5,690,293	6,051,867
預提費用及其他流動負債		7,588,077	7,268,505
流動負債總額		42,407,250	52,744,258
非流動負債			
遞延稅項負債		317,209	317,697
租賃負債非流動部分		6,969,571	8,636,770
長期借款		182,917	—
長期應付關聯方借款		259,249	—
其他非流動負債		2,148	2,563
非流動負債總額		7,731,094	8,957,030
負債總額		50,138,344	61,701,288

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 2025年 人民幣	截至12月31日 2024年 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 2025年12月31日，3,366,778,024股 A類普通股已發行，其中3,233,808,859股 A類普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2024年 12月31日，3,479,616,986股A類普通股 已發行，其中3,337,567,403股A類普通股 流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2025年及2024年 12月31日，分別有139,447,770股及 145,413,446股B類普通股已發行及 流通在外)	450	461
庫存股份	(848,433)	(949,410)
資本公積	64,802,176	72,460,562
法定儲備	1,054,872	926,972
累計其他綜合收益	290,029	609,112
留存收益／(累計虧絀)	1,142,194	(1,723,881)
貝殼控股有限公司股東權益總額	66,441,288	71,323,816
非控股權益	88,546	124,179
股東權益總額	66,529,834	71,447,995
負債及股東權益總額	116,668,178	133,149,283

- (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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
經營活動所得現金流量：		
淨利潤	2,991,014	4,078,180
將淨利潤調整為經營活動所得(所用)現金淨額：		
物業、廠房及設備折舊	934,119	743,728
無形資產攤銷	138,260	268,684
預期信用損失計提淨額	134,177	296,569
商譽、無形資產及其他長期資產減值	116,332	151,576
採用權益法入賬的權益投資的減值損失及準備	103,662	–
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	2,731	9,408
存貨減值費用	7,326	–
遞延稅項損失(收益)	(252,956)	146,921
以權益法核算的投資損益	(16,420)	(10,192)
權益法投資所得股息	9,000	15,827
投資公允價值變動	(146,389)	(312,791)
投資及利息收入	210,344	(252,967)
匯兌虧損(收益)	50,640	(339,280)
出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損	137,482	30
股份支付薪酬費用	1,904,924	2,726,075
資產及負債變動：		
應收賬款及合同資產	1,482,558	(2,409,998)
應收關聯方款項及預付關聯方款項	(36,358)	42,445
存貨	(1,251,484)	(1,305,668)
預付款項、應收款項及其他資產	(1,006,223)	1,035,912
使用權資產	4,213,226	(5,598,510)
其他非流動資產	(288,357)	(12,357)
應付賬款	(3,344,006)	2,457,443
應付關聯方款項	(43,451)	(38,904)
應付僱員薪酬及福利	(1,910,275)	268,693
合同負債及遞延收入	(361,575)	1,386,666
租賃負債	(4,728,546)	4,674,433
預提費用及其他流動負債	900,203	1,092,547
應付所得稅	(326,128)	330,167
其他負債	–	2,500
經營活動所得(所用)現金淨額	(376,170)	9,447,137

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	
	2025年 人民幣	2024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	(8,853,194)	(24,012,427)
定期存款及持有至到期債務投資到期	20,892,247	12,126,718
購買可供出售債務投資	(441,384)	—
可供出售債務投資的出售及到期	548,592	—
購買其他長期投資	(6,485,531)	(3,927,566)
其他長期投資之處置	18,467	132,689
購買其他短期投資	(27,123,161)	(33,276,784)
其他短期投資到期	27,281,924	42,609,517
就企業合併支付現金，扣除所得現金	—	105,024
出售附屬公司及長期資產所得款項	15,003	12,185
購買物業、廠房及設備、無形資產及其他長期資產	(607,727)	(1,037,179)
發放貸款	(81,570,189)	(58,107,189)
收取貸款本金	83,024,884	56,592,404
貸款予關聯方及其他方	(2,101,805)	(941,600)
關聯方及其他方償還貸款	1,296,201	346,183
投資活動所得(所用)現金淨額	5,894,327	(9,378,025)
融資活動所得現金流量：		
購回普通股	(6,581,195)	(5,101,091)
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	1,025,272	606,033
償還短期借款	(1,108,100)	(608,424)
長期借款所得款項	200,433	—
償還長期借款	(17,516)	—
關聯方貸款所得款項	982,600	—
償還關聯方貸款	(143,915)	—
派付予本公司權益持有人股息	(2,881,151)	(2,830,704)
附屬公司清算所支付款項	(6,901)	—
派付予附屬公司非控股股東的股息	(2,625)	—
代他人支付的租賃押金	(133,797)	—
代他人收取的租賃押金	547,141	—
應付客戶備付金及代他人收取並支付的其他款項變動淨額	(1,675,947)	2,139,549
其他	2,500	—
融資活動所用現金淨額	(9,793,199)	(5,794,635)
匯率變動對現金、現金等價物及受限資金的影響	(82,585)	169,476
現金及現金等價物以及受限資金的減少淨額	(4,357,627)	(5,556,047)

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	
	2025年 人民幣	2024年 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	11,442,965	19,634,716
年初受限資金	8,858,449	6,222,745
	<u>20,301,414</u>	<u>25,857,461</u>
總計	<u>20,301,414</u>	<u>25,857,461</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	7,773,182	11,442,965
年末受限資金	8,170,605	8,858,449
	<u>15,943,787</u>	<u>20,301,414</u>
總計	<u>15,943,787</u>	<u>20,301,414</u>
補充披露：		
所得稅支付現金	(2,347,488)	(2,216,919)
利息支付現金	(6,947)	(12,466)
非現金投資活動		
有關物業、廠房及設備的應付賬款變動	95,314	(168,608)

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乃就香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改，「香港上市規則」)的年度財務資料及披露規定，而根據美國公認會計準則(「美國公認會計準則」)編製。因此，有關財務報表並不包括美國公認會計準則就完整財務報表而規定的所有資料及註腳。根據美國公認會計準則編製的年度財務報表一般包括的若干資料及附註披露已有所縮略或刪減，以與S-X規例第10條一致。

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(「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。

本集團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；以及iii) 其他交易服務，如通過本集團交易中心的簽約及簽後服務。
- (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。

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)

- (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其他租賃相關服務。
- (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。

本集團披露分部貢獻利潤作為其分部表現的計量，並與經營利潤(虧損)對賬。本集團將各服務線的貢獻利潤定義為收入減去可直接歸屬於可報告分部的變動成本。就存量房業務及新房業務而言，可變成本包括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。就家裝家居業務而言，可變成本包括材料成本及作為本集團僱員或承包商的裝修工人的薪酬成本。就房屋租賃服務而言，可變成本包括根據相應租賃合同向業主支付的房屋租賃成本及銷售專業人員的直接薪酬。

本集團的主要經營決策者主要於預算編製、規劃及預測程序中，審閱分部貢獻利潤以評估業績及分配資源。就分部貢獻利潤而言，本集團的主要經營決策者審閱貢獻利潤的月度及季度變動、貢獻利潤的逐期變動及內部預測／預算的貢獻利潤變動。費用資料已按綜合基準提供予主要經營決策者並由其審閱，以評估成本效益及公司表現。

(b) 分部數據

下表呈列分部資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
存量房業務		
淨收入	25,020,035	28,201,003
分佣及薪酬成本	(15,185,117)	(16,016,079)
貢獻利潤	<u>9,834,918</u>	<u>12,184,924</u>
新房業務		
淨收入	30,597,319	33,653,403
分佣及薪酬成本	(22,950,571)	(25,304,481)
貢獻利潤	<u>7,646,748</u>	<u>8,348,922</u>
家裝家居		
淨收入	15,426,141	14,768,947
材料成本、分佣及薪酬	(10,581,816)	(10,229,696)
貢獻利潤	<u>4,844,325</u>	<u>4,539,251</u>
房屋租賃服務		
淨收入	21,900,320	14,334,479
房屋租賃成本、分佣及薪酬	(20,020,954)	(13,619,506)
貢獻利潤	<u>1,879,366</u>	<u>714,973</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	
	2025年 人民幣	2024年 人民幣
新興業務及其他		
淨收入	1,636,390	2,499,666
分佣及薪酬成本	(393,901)	(350,183)
貢獻利潤	<u>1,242,489</u>	<u>2,149,483</u>
利潤對賬		
門店成本	(2,851,831)	(2,854,988)
其他成本	(2,383,938)	(2,138,510)
未分配至分部的款項：		
銷售和市場費用	(7,328,909)	(7,783,341)
一般及行政費用	(8,075,414)	(8,960,747)
研發費用	(2,580,564)	(2,283,424)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(116,332)	(151,576)
運營費用總額	<u>(18,101,219)</u>	<u>(19,179,088)</u>
經營利潤	<u>2,110,858</u>	<u>3,764,967</u>

由於主要經營決策者並無使用資產資料評估分部表現，本集團並無將資產分配至其分部。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。截至2025年及2024年12月31日止年度，概無客戶單獨佔本集團合併淨銷售額的10%或以上。

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 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
新房業務	3,558,480	5,863,587
存量房業務	463,634	546,658
家裝家居	407,180	265,355
房屋租賃服務	54,531	52,135
新興業務及其他	106,273	86,681
應收賬款	4,590,098	6,814,416
信用損失準備	(1,498,651)	(1,517,099)
應收賬款淨額	<u>3,091,447</u>	<u>5,297,317</u>

截至2025年12月31日，本集團的應收賬款總額中有人民幣36億元來自新房業務，錄得信用損失準備人民幣12億元。

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)

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 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
— 最多3個月	2,198,699	4,315,046
— 3個月至1年	727,822	649,209
— 1年以上	1,663,577	1,850,161
應收賬款	4,590,098	6,814,416
減：信用損失準備	(1,498,651)	(1,517,099)
應收賬款淨額	3,091,447	5,297,317

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	
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
期初結餘	(1,517,099)	(1,566,129)
增加	(79,980)	(108,963)
核銷	98,428	157,993
期末結餘	(1,498,651)	(1,517,099)

合同資產淨值包括下列各項：

	截至12月31日 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
合同資產－總額	959,080	319,736
信用損失準備	(113,551)	(119,064)
合同資產淨值	845,529	200,672

合同資產主要與本集團家裝業務及新模式下的房屋租賃服務有關。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。

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2025年及2024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	
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
所得稅費用前利潤(虧損)		
中國業務利潤	5,905,159	9,143,316
非中國業務虧損	(1,228,056)	(2,273,247)
所得稅費用前利潤總額	<u>4,677,103</u>	<u>6,870,069</u>

下表概述本集團截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣 (以千計，稅率除外)	2024年 人民幣
所得稅費用前利潤	4,677,103	6,870,069
所得稅費用	1,686,089	2,791,889
實際稅率	36.0%	40.6%

截至2025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。

經濟合作與發展組織(「經合組織」)已公佈示範規則，其中包括實施15%的全球最低稅率，通常稱為支柱二。本集團業務所在的一個國家及一個地區已頒佈實施法規，分別自2024年1月1日及2025年1月1日起生效。根據本集團對本集團經營所在司法管轄區已頒佈法規的分析，本集團2024年所得稅撥備並不重大，而對本集團2025年所得稅撥備的影響為人民幣44百萬元。

6. 應付賬款

	截至12月31日	截至12月31日
	2025年 人民幣 (以千計)	2024年 人民幣
與新房業務有關的應付款項	3,469,628	5,954,209
應付家裝材料及建築成本	1,506,095	1,713,179
在建房地產物業應付款項	93,164	538,406
應付廣告費	234,026	396,364
應付互聯網服務費	312,209	333,835
應付租賃裝修款項	167,492	262,805
其他	269,515	293,831
總計	<u>6,052,129</u>	<u>9,492,629</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2025年及2024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 2025年 人民幣 (以千計)	截至12月31日 2024年 人民幣
— 最多3個月	5,715,186	9,116,991
— 3個月至1年	94,568	210,375
— 1年以上	242,375	165,263
	<u>6,052,129</u>	<u>9,492,629</u>
應付賬款	<u>6,052,129</u>	<u>9,492,629</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 2025年 2024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收益	<u>2,993,975</u>	<u>4,064,900</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨收益	<u>2,993,975</u>	<u>4,064,900</u>
	截至12月31日止年度 2025年 2024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	3,326,149,994	3,409,772,592
稀釋性購股權調整	4,954,186	11,026,547
稀釋性受限制股份調整	113,084,875	104,034,579
稀釋性受限制股份單位調整	27,887,094	12,574,311
每股稀釋淨收益的分母 — 流通在外加權平均普通股	3,472,076,149	3,537,408,029
普通股股東應佔每股淨收益：		
— 基本	0.90	1.19
— 稀釋	0.86	1.15

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)

8. 股息

於2025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宣派末期現金股息每股普通股0.12美元或每股美國存託股份0.36美元，須以美元支付。因此，2025年4月已派付401.6百萬美元的股息，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4月已派付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。

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資料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2025年12月31日止年度							根據國際財務報告準則申報的金額 人民幣
	根據美國公認會計準則申報的金額 人民幣	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 人民幣	
		優先股 (附註(i)) 人民幣	信用損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開發售相關的發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
收入								
房屋租賃服務	21,900,320	-	-	(12,585,342)	-	-	-	9,314,978
成本								
營業成本	(74,368,128)	-	(11,399)	12,698,839	39,076	-	-	(61,641,612)
銷售和市場費用	(7,328,909)	-	-	56,464	10,381	-	-	(7,262,064)
一般及行政費用	(8,075,414)	-	-	34,173	137,440	-	-	(7,903,801)
研發費用	(2,580,564)	-	-	-	(11,706)	-	-	(2,592,270)
利息收入淨額	807,505	-	-	(525,729)	-	-	-	281,776
投資公允價值變動淨額	462,668	-	-	-	-	-	(928)	461,740
採用替代計量法入賬的 權益投資的減值損失	(2,731)	-	-	-	-	-	2,731	-
其他收入淨額	1,445,791	-	-	737,235	-	-	(5,106)	2,177,920
所得稅費用前利潤	4,677,103	-	(11,399)	415,640	175,191	-	(3,303)	5,253,232
所得稅費用	(1,686,089)	-	2,850	11,269	-	-	-	(1,671,970)
淨利潤	2,991,014	-	(8,549)	426,909	175,191	-	(3,303)	3,581,262
歸屬於貝殼控股有限公司 的淨利潤	2,993,975	-	(8,549)	426,909	175,191	-	(3,303)	3,584,223
歸屬於貝殼控股有限公司 普通股股東的淨利潤	2,993,975	-	(8,549)	426,909	175,191	-	(3,303)	3,584,223

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2024年12月31日止年度							根據國際財務 報告準則 申報的金額 人民幣
	根據美國公認 會計準則 申報的金額 人民幣	國際財務報告準則調整						
		優先股 (附註(i)) 人民幣	信用 損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份 支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的		
						發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 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)

未經審計簡明合併資產負債表數據

	截至2025年12月31日							根據國際財務 報告準則 申報的金額
	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						
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用 損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份 支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	與首次公開 發售相關的 發行成本 (附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
租賃應收款項	-	-	-	5,621,636	-	-	-	5,621,636
使用權資產	19,144,129	-	-	(5,814,682)	-	-	-	13,329,447
長期投資淨額	20,148,524	-	-	-	-	-	1,874	20,150,398
其他非流動資產	1,763,102	-	(2,990)	21,680	-	-	-	1,781,792
資產總額	116,668,178	-	(2,990)	(171,366)	-	-	1,874	116,495,696
預提費用及其他流動負債	7,588,077	-	(11,961)	(1,006,960)	-	-	-	6,569,156
其他非流動負債	2,148	-	-	12,031	-	-	-	14,179
負債總額	50,138,344	-	(11,961)	(994,929)	-	-	-	49,131,454
資本公積	64,802,176	29,811,702	-	-	894,017	45,338	-	95,553,233
累計其他綜合收益	290,029	241,343	-	-	-	-	-	531,372
留存收益/(累計虧絀)	1,142,194	(30,053,045)	8,971	823,563	(894,017)	(45,338)	1,874	(29,015,798)
股東權益總額	66,529,834	-	8,971	823,563	-	-	1,874	67,364,242

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2024年12月31日							根據國際財務 報告準則 申報的金額
	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					與首次公開 發售相關的 發行成本	
	人民幣	優先股 (附註(i)) 人民幣	信用 損失準備 (附註(ii)) 人民幣	租賃會計 (附註(iii)) 人民幣	股份 支付薪酬 (附註(iv)) 人民幣	(附註(v)) 人民幣	按公允價值 計量的投資 (附註(vi)) 人民幣	
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
資產總額	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
累計虧蝕	(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

附註：

(i) 優先股

根據美國公認會計準則，本公司將於首次公開發行並於紐約證券交易所上市前發行的可轉換可贖回優先股(「優先股」)分類為合併資產負債表中的夾層權益，原因係該等股份於發生若干視同清算事件及若干超出公司控制範圍之事件時，可依持有人選擇贖回。優先股初始按公允價值減除發行成本後淨額計量。本公司自發行日起至轉換為普通股之日止的期間，就優先股各自的贖回價值確認增值攤銷。優先股的轉換採用賬面價值法進行會計處理，該方法不得在損益表中確認任何收益或損失。優先股之全部賬面金額直接重分類至永久權益科目：普通股及轉換產生的資本公積。

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以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，故優先股初始按公允價值計量，後續公允價值變動計入損益，惟因優先股自身信用風險產生的公允價值變動應單獨列報於其他綜合收益。轉換後，金融負債從資產負債表中終止確認，並根據公允價值確認權益。對於先前已確認於其他綜合收益中、可歸屬於企業自身信用風險的公允價值變動，累計其他綜合收益(「其他綜合收益」)餘額直接重分類至留存收益，不得重分類至損益。

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ASC326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

1) 出租人在分租交易中對中間方的會計處理

倘租賃符合若干租賃分類標準，例如租期是否等於或超過租賃資產經濟年期的75%，則租賃分類為融資租賃。根據美國公認會計準則，在對分租進行分類時，根據ASC 842分析的資產為相關資產。根據國際財務報告準則，所分析的資產為總租賃的使用權資產。因此，根據國際財務報告準則第16號，中間出租人參考使用權資產而非租賃資產評估分租。一旦分租分類為融資租賃，則中間方終止確認使用權資產(以其受分租規限為限)並確認租賃應收款項。因此，對賬包括國際財務報告準則第16號與ASC 842之間分租交易的出租人會計差異。

2) 承租人會計處理

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併入賬為租賃開支，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。

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)

(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。

2) 分估－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)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
經營利潤		2,110,858	3,764,967
股份支付薪酬費用		1,904,924	2,726,075
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		117,399	247,862
商譽、無形資產及其他長期資產減值		116,332	151,576
經調整經營利潤		4,249,513	6,890,480
淨利潤		2,991,014	4,078,180
股份支付薪酬費用		1,904,924	2,726,075
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		117,399	247,862
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 ⁽¹⁾		(92,433)	24,371
商譽、無形資產及其他長期資產減值		116,332	151,576
投資減值 ⁽¹⁾		5,840	9,408
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,143)	(26,399)
經調整淨利潤		5,016,933	7,211,073
淨利潤		2,991,014	4,078,180
所得稅費用		1,686,089	2,791,889
股份支付薪酬費用		1,904,924	2,726,075
無形資產攤銷		138,260	268,684
物業、廠房及設備折舊		934,119	743,728
利息收入淨額		(807,505)	(1,260,163)
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 ⁽¹⁾		(92,433)	24,371
商譽、無形資產及其他長期資產減值		116,332	151,576
投資減值 ⁽¹⁾		5,840	9,408
經調整EBITDA		6,876,640	9,533,748

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)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣	2024年 人民幣
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的淨利潤		2,993,975	4,064,900
股份支付薪酬費用		1,904,924	2,726,075
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷		117,399	247,862
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 ⁽¹⁾		(92,433)	24,371
商譽、無形資產及其他長期資產減值		116,332	151,576
投資減值 ⁽¹⁾		5,840	9,408
非通用會計準則調整的稅務影響		(26,143)	(26,399)
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)
		<u>5,019,866</u>	<u>7,197,765</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東 的經調整淨利潤		<u>5,019,866</u>	<u>7,197,765</u>

- (1) 於計算非通用會計準則計量指標時，並未剔除與貝好家業務相關的若干投資的減值及公允價值變動。