

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2024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。

中國北京，2024年11月21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2024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。

2024年第三季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣7,368億元(1,050億美元)，同比增加12.5%。存量房交易的總交易額為人民幣4,778億元(681億美元)，同比增加8.8%。新房交易的總交易額為人民幣2,276億元(324億美元)，同比增加18.4%。家裝家居的總交易額為人民幣41億元(6億美元)，同比增加24.6%。新興業務及其他的總交易額為人民幣273億元(39億美元)，同比增加31.9%。
- 淨收入為人民幣226億元(32億美元)，同比增加26.8%。

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1,168百萬元（167百萬美元）。經調整淨利潤²為人民幣1,782百萬元（254百萬美元）。
- 截至2024年9月30日門店數量為48,230家，較上年同期增加12.1%。截至2024年9月30日活躍門店數量³為46,857家，較上年同期增加14.6%。
- 截至2024年9月30日經紀人數為476,420名，較上年同期增加11.0%。截至2024年9月30日活躍經紀人數⁴為423,400名，較上年同期增加6.1%。
- 2024年第三季度的移動月活躍用戶數量⁵平均為4,620萬名，而2023年同期為4,920萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「於2024年第三季度，我們持續展現主動、可持續的增長動力。在市場調整的背景下，各條業務線均取得了較好的成績。我們在房產交易服務上積極開拓增長，同時堅定打造更和諧的生態，通過「門店積分制」等機制實施，幫助店東獲得更好的收益，得到平台的價值回饋，提升對平台的滿意度。在家裝家居和房屋租賃服務上，我們也持續在產品開發、流程重塑和供應鏈改善等方面推進基礎能力的建設。同時，我們正式迭代升級了管理層治理機制，以權責清晰、集體領導的機制對重要戰略和事項進行思考和謀劃，保障本公司行穩致遠。」

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2023年9月30日，活躍門店數量為40,903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2023年9月30日，活躍經紀人數為399,048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。

「以上一系列舉措，都圍繞著我們篤定的「看長」展開，通過「做難而正確的事」和不斷探索創新，以更長的時間週期來佈局業務，讓企業生生不息。我們也高興地看到，9月底政府出台的一系列政策支持合力已初見成效，10月份平台上的成交量反彈明顯，市場修復正在啟動。在改善的外部環境下，我們將堅定地看長，保持樂觀、堅持和團結，邁向更遠的未來，」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，「在5月份政策密集出台並迎來脈衝式復甦後，第三季度市場表現逐步回落。存量房市場表現相對穩健，新房市場仍處於供需偏弱的築底階段。

對於第三季度業績，我們的淨收入達到人民幣226億元，毛利率為22.7%，淨利潤達到人民幣1,168百萬元，經調整淨利潤為人民幣1,782百萬元。房產交易服務業務取得了穩健的收入表現，新房業務的貨幣化能力進一步增強。我們積極推進「一體三翼」戰略，第三季度家裝家居業務、房屋租賃服務、新興業務及其他的收入同比增長54.3%，佔淨收入總額的比例進一步提升至38.3%，相比2023年同期提升6.8個百分點。其中，家裝家居業務收入規模達到人民幣42.1億元，同比增長32.6%；房屋租賃服務收入達到人民幣39.4億元，同比增長118.4%。

在穩健的現金儲備下，我們持續回報陪伴本公司共同成長的股東，與投資者分享發展的紅利。於第三季度，我們斥資約2億美元回購股份。

本公司業務多元化發展，對於資源合理分配和穩健經營提出了更高的要求。展望未來，我們將繼續回歸經營本質，在嚴守風險底線和保持現金流健康的基礎上，全力支持「一體三翼」業務的增長。」

2024年第三季度財務業績

淨收入

2024年第三季度淨收入由2023年同期的人民幣178億元增長26.8%至人民幣226億元(32億美元)，主要由於新房業務淨收入的增加及家裝家居和房屋租賃業務的擴張。2024年第三季度總交易額由2023年同期的人民幣6,552億元增長12.5%至人民幣7,368億元(1,050億美元)，主要由於存量房房產交易市場復甦及本公司積極的增長策略和進階的市場覆蓋能力。

- 2024年第三季度的**存量房業務的淨收入**為人民幣62億元(9億美元)，與2023年同期為人民幣63億元基本持平。存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣4,390億元增加8.8%至2024年第三季度的人民幣4,778億元(681億美元)。存量房業務的淨收入與總交易額所呈現的不同趨勢主要歸因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，此部分收入以平台服務、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) 2024年第三季度的**佣金收入**為人民幣51億元(7億美元)，與2023年同期為人民幣51億元基本持平。通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2023年同期的人民幣1,912億元增加1.7%至2024年第三季度的人民幣1,945億元(277億美元)；及

(ii) 2024年第三季度的**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12億元(2億美元)，與2023年同期為人民幣12億元基本持平，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2023年同期的人民幣2,478億元增加14.3%至2024年第三季度的人民幣2,833億元(404億美元)，大部分被若干增值服務收入(並非受貝聯經紀人進行的存量房交易總交易額直接影響)的減少所抵銷。

- **新房業務的淨收入**由2023年同期的人民幣59億元上升30.9%至2024年第三季度的人民幣77億元(11億美元)，主要由於新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣1,921億元上升18.4%至2024年第三季度的人民幣2,276億元(324億美元)及貨幣化能力的提高。其中，通過貝聯經紀人、具備新房業務相關專業知識的專門銷售團隊和其他銷售渠道在貝殼平台上促成的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣1,519億元上升20.5%至2024年第三季度的人民幣1,830億元(261億美元)，通過鏈家品牌進行的新房交易的總交易額由2023年同期的人民幣403億元上升10.5%至2024年第三季度的人民幣445億元(63億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2023年同期的人民幣32億元增長32.6%至2024年第三季度的人民幣42億元(6億美元)，主要由於a)房產交易業務與家裝家居業務之間在獲客及轉化的協同效應帶動了訂單增加，b)新零售(如定制傢具、軟裝傢具和電器等)的貢獻增大，及c)交付能力提升帶動交付週期縮短。

- **房屋租賃服務的淨收入**由2023年同期的人民幣18億元增長118.4%至2024年第三季度的人民幣39億元(6億美元)，主要由於省心租模式下的租賃房源數目增加。
- 2024年第三季度的**新興業務及其他的淨收入**為人民幣5億元(1億美元)，對比2023年同期為人民幣6億元。

營業成本

2024年第三季度的**營業成本總額**較2023年同期為人民幣129億元上升35.0%至人民幣174億元(25億美元)。

- **外部分佣**。2024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52億元(7億美元)，而2023年同期為人民幣40億元，主要由於通過貝聯經紀人和其他銷售渠道促成的交易產生的新房業務淨收入增加。
- **內部佣金及薪酬**。2024年第三季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2023年同期的人民幣37億元增加17.2%至人民幣44億元(6億美元)，主要由於通過鏈家經紀人促成的交易產生的新房業務淨收入增加以及鏈家經紀人數目增加及其福利改善推動固定薪酬成本增加。
- **家裝家居成本**。隨著家裝家居淨收入增長，本公司的家裝家居的營業成本由2023年同期的人民幣23億元增加28.6%至2024年第三季度的人民幣29億元(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由2023年同期的人民幣17億元增加115.5%至2024年第三季度的人民幣38億元(5億美元)，主要由於房屋租賃服務淨收入增長。
- **門店成本**。2024年第三季度本公司的門店成本為人民幣7億元(1億美元)，與2023年同期為人民幣7億元基本持平。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2023年同期的人民幣480百萬元增加至2024年第三季度的人民幣502百萬元(72百萬美元)，主要由於稅項及附加隨著淨收入增加而增加。

毛利

毛利由2023年同期的人民幣49億元上升5.2%至2024年第三季度的人民幣51億元（7億美元）。2024年第三季度毛利率為22.7%，而2023年同期為27.4%，主要由於：a) 存量房業務淨收入貢獻下降，但利潤率相對其他收入來源提高；b) 固定薪酬成本佔存量房業務的淨收入的比例提高，致使存量房業務的貢獻利潤率下降。

經營利潤

運營費用總額由2023年同期的人民幣40億元增長11.0%至2024年第三季度的人民幣44億元（6億美元）。

- 2024年第三季度**一般及行政費用**為人民幣19億元（3億美元），與2023年同期的人民幣19億元基本持平。
- **銷售和市場費用**由2023年同期的人民幣16億元增長18.6%至2024年第三季度的人民幣19億元（3億美元），主要由於隨著家裝家居淨收入增長家裝家居業務的銷售和市場費用增加，以及為新貝聯門店及品牌拓展投入的營銷推廣活動費用的增加。
- **研發費用**由2023年同期的人民幣472百萬元增長21.5%至2024年第三季度的人民幣573百萬元（82百萬美元），主要是由於研發人員人數增加及技術服務費用增加。

2024年第三季度**經營利潤**為人民幣727百萬元（104百萬美元），而2023年同期經營利潤為人民幣911百萬元。**經營利潤率**由2023年同期的5.1%下降至2024年第三季度的3.2%，主要由於與2023年同期相比，2024年第三季度毛利率降低，部分被經營槓桿有所改善所抵銷。

2024年第三季度經調整經營利潤⁶為人民幣1,363百萬元(194百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,886百萬元。2024年第三季度經調整經營利潤率⁷為6.0%，而2023年同期為10.6%。2024年第三季度經調整EBITDA⁸為人民幣2,154百萬元(307百萬美元)，而2023年同期為人民幣2,515百萬元。

淨利潤

2024年第三季度淨利潤為人民幣1,168百萬元(167百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,170百萬元。

2024年第三季度經調整淨利潤為人民幣1,782百萬元(254百萬美元)，而2023年同期為人民幣2,159百萬元。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2024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1,171百萬元(167百萬美元)，而2023年同期為人民幣1,158百萬元。

2024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1,785百萬元(254百萬美元)，而2023年同期為人民幣2,147百萬元。

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

2024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1.04元(0.15美元)及人民幣1.00元(0.14美元)，而2023年同期則分別為人民幣0.99元及人民幣0.97元。

2024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1.58元(0.23美元)及人民幣1.53元(0.22美元)，而2023年同期則分別為人民幣1.84元及人民幣1.80元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2024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595億元(85億美元)。

股份回購計劃

如先前所披露，本公司於2022年8月建立了一項股份回購計劃，並於2023年8月及2024年8月擴大及延長該計劃。根據該計劃，本公司可於2025年8月31日前購買最多30億美元的A類普通股和／或美國存託股份，惟於2024年6月14日舉行的股東週年大會授予的現有股份回購授權到期後，須待於下屆股東週年大會上獲得本公司股東授予的另一項一般無條件回購授權後，方可繼續其股份回購。截至2024年9月30日，自該股份回購計劃啟動，本公司已根據該股份回購計劃於紐約證券交易所合計購買了約102.2百萬股美國存託股份(相當於約306.5百萬股A類普通股)，總對價約1,493.4百萬美元。

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2024年11月21日（星期四）上午七時正（即北京／香港時間2024年11月21日（星期四）下午八時正）舉行業績電話會議，討論財務業績。

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

參與者在線登記：

英文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10042784-y6whdt.html>

中文同聲傳譯專線（純聽模式）：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10042787-mwq6c3.html>

通過撥打以下號碼，可在2024年11月28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）：	10042784
重播個人識別碼（中文同聲傳譯專線）：	10042787

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7.0176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2024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。

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，2024年11月21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 2023年 人民幣	截至9月30日 2024年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	19,634,716	9,576,948	1,364,704
受限資金	6,222,745	6,243,476	889,688
短期投資	34,257,958	43,654,035	6,220,650
短期貸款，扣除截至2023年12月31日及 2024年9月30日信用損失準備分別人民 幣122,482及人民幣118,504	1,347,759	773,567	110,232
應收賬款及合同資產，扣除截至2023年 12月31日及2024年9月30日信用損失 準備分別人民幣1,681,127及人民幣 1,640,694	3,176,169	3,277,775	467,079
應收關聯方款項及預付關聯方款項	419,270	407,966	58,135
應收關聯方貸款	28,030	18,030	2,569
預付款項、應收款項及其他資產	4,666,976	5,726,438	816,012
流動資產總額	69,753,623	69,678,235	9,929,069
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	1,965,098	2,248,709	320,438
使用權資產	17,617,915	22,259,923	3,172,014
長期投資淨額	23,570,988	21,457,347	3,057,647
無形資產淨額	1,067,459	948,723	135,192
商譽	4,856,807	4,839,219	689,583
長期應收關聯方貸款	27,000	25,360	3,614
其他非流動資產	1,473,041	1,338,196	190,693
非流動資產總額	50,578,308	53,117,477	7,569,181
資產總額	120,331,931	122,795,712	17,498,250

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 2023年 人民幣	截至9月30日 2024年 人民幣	美元
	負債		
流動負債			
應付賬款	6,328,516	6,389,882	910,551
應付關聯方款項	430,350	382,816	54,551
應付僱員薪酬及福利	8,145,779	6,136,481	874,442
應付客戶備付金	3,900,564	3,999,101	569,867
應付所得稅	698,568	616,621	87,868
短期借款	290,450	306,610	43,692
租賃負債流動部分	9,368,607	12,900,946	1,838,370
合同負債及遞延收入	4,665,201	5,223,016	744,274
預提費用及其他流動負債	5,695,948	7,191,733	1,024,813
流動負債總額	39,523,983	43,147,206	6,148,428
非流動負債			
遞延稅項負債	279,341	279,341	39,806
租賃負債非流動部分	8,327,113	8,472,711	1,207,352
其他非流動負債	389	2,791	398
非流動負債總額	8,606,843	8,754,843	1,247,556
負債總額	48,130,826	51,902,049	7,395,984

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 2023年 人民幣	截至9月30日 2024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2023年 12月31日，3,571,960,220股A類普通股 已發行，其中3,443,860,844股A類普通 股流通在外 ⁽¹⁾ ；截至2024年9月30日， 3,491,188,042股A類普通股已發行，其 中3,357,035,782股A類普通股流通在 外 ⁽¹⁾ ；及截至2023年12月31日及2024 年9月30日，分別有151,354,549股及 145,897,002股B類普通股已發行及流通 在外)	475	463	66
庫存股份	(866,198)	(408,535)	(58,216)
資本公積	77,583,054	72,274,027	10,298,966
法定儲備	811,107	811,107	115,582
累計其他綜合收益	244,302	275,516	39,261
累計虧絀	<u>(5,672,916)</u>	<u>(2,178,008)</u>	<u>(310,364)</u>
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>72,099,824</u>	<u>70,774,570</u>	<u>10,085,295</u>
非控股權益	<u>101,281</u>	<u>119,093</u>	<u>16,971</u>
股東權益總額	<u>72,201,105</u>	<u>70,893,663</u>	<u>10,102,266</u>
負債及股東權益總額	<u>120,331,931</u>	<u>122,795,712</u>	<u>17,498,250</u>

⁽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		
	2023年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 美元	2023年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 美元
淨收入						
存量房業務	6,307,085	6,217,054	885,923	21,904,172	19,278,973	2,747,232
新房業務	5,901,966	7,726,316	1,100,991	23,001,680	20,576,636	2,932,147
家裝家居	3,176,739	4,213,041	600,354	7,209,569	10,662,113	1,519,339
房屋租賃服務	1,804,374	3,941,234	561,621	3,905,262	9,753,977	1,389,931
新興業務及其他	620,541	487,002	69,397	1,552,023	2,060,692	293,646
淨收入總額	17,810,705	22,584,647	3,218,286	57,572,706	62,332,391	8,882,295
營業成本						
外部分佣	(3,982,415)	(5,199,321)	(740,897)	(15,345,975)	(14,057,167)	(2,003,130)
內部佣金及薪酬	(3,737,715)	(4,381,616)	(624,375)	(13,098,490)	(12,446,905)	(1,773,670)
家裝家居成本	(2,252,251)	(2,897,013)	(412,821)	(5,077,310)	(7,345,082)	(1,046,666)
房屋租賃服務成本	(1,748,021)	(3,766,972)	(536,789)	(3,996,906)	(9,248,794)	(1,317,943)
門店成本	(729,388)	(703,045)	(100,183)	(2,145,039)	(2,069,022)	(294,833)
其他	(479,935)	(501,947)	(71,526)	(1,335,018)	(1,391,552)	(198,295)
營業成本總額⁽¹⁾	(12,929,725)	(17,449,914)	(2,486,591)	(40,998,738)	(46,558,522)	(6,634,537)
毛利	4,880,980	5,134,733	731,695	16,573,968	15,773,869	2,247,758
運營費用						
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,630,543)	(1,933,878)	(275,575)	(4,573,815)	(5,439,341)	(775,100)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(1,862,347)	(1,900,959)	(270,884)	(5,588,830)	(5,999,453)	(854,915)
研發費用 ⁽¹⁾	(471,631)	(572,932)	(81,642)	(1,403,160)	(1,544,741)	(220,124)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	(5,201)	-	-	(37,976)	(36,397)	(5,187)
運營費用總額	(3,969,722)	(4,407,769)	(628,101)	(11,603,781)	(13,019,932)	(1,855,326)
經營利潤	911,258	726,964	103,594	4,970,187	2,753,937	392,432
利息收入淨額	349,143	310,493	44,245	951,369	976,746	139,185
以權益法核算的投資損益	12,753	7,783	1,109	27,228	4,048	577
採用權益法入賬的權益投資的減值損失	(6,182)	-	-	(6,182)	-	-
投資公允價值變動淨額	1,187	109,170	15,557	74,193	187,458	26,713
採用替代計量法入賬的權益投資的減值損失	(2,882)	(388)	(55)	(12,195)	(8,437)	(1,202)
匯兌收益(虧損)	96,336	45,156	6,435	80,503	(27,869)	(3,971)
其他收入淨額	309,914	472,359	67,311	1,037,197	1,373,969	195,789
所得稅費用前利潤	1,671,527	1,671,537	238,196	7,122,300	5,259,852	749,523
所得稅費用	(501,237)	(503,131)	(71,696)	(1,902,759)	(1,758,920)	(250,644)
淨利潤	1,170,290	1,168,406	166,500	5,219,541	3,500,932	498,879

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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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)	(12,248)	2,667	380	(5,922)	(6,024)	(858)
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>1,158,042</u>	<u>1,171,073</u>	<u>166,880</u>	<u>5,213,619</u>	<u>3,494,908</u>	<u>498,021</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤	<u><u>1,158,042</u></u>	<u><u>1,171,073</u></u>	<u><u>166,880</u></u>	<u><u>5,213,619</u></u>	<u><u>3,494,908</u></u>	<u><u>498,021</u></u>
淨利潤	1,170,290	1,168,406	166,500	5,219,541	3,500,932	498,879
外幣折算調整	(180,974)	(252,110)	(35,925)	712,745	(131,660)	(18,761)
可供出售投資的未變現收益(虧損)， 扣除重新分類	<u>(49,243)</u>	<u>130,261</u>	<u>18,562</u>	<u>(50,267)</u>	<u>162,874</u>	<u>23,209</u>
綜合收益總額	<u>940,073</u>	<u>1,046,557</u>	<u>149,137</u>	<u>5,882,019</u>	<u>3,532,146</u>	<u>503,327</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損(收益)	(12,248)	2,667	380	(5,922)	(6,024)	(858)
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>927,825</u>	<u>1,049,224</u>	<u>149,517</u>	<u>5,876,097</u>	<u>3,526,122</u>	<u>502,469</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的綜合收益	<u><u>927,825</u></u>	<u><u>1,049,224</u></u>	<u><u>149,517</u></u>	<u><u>5,876,097</u></u>	<u><u>3,526,122</u></u>	<u><u>502,469</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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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	3,491,785,849	3,380,011,519	3,380,011,519	3,527,781,652	3,408,518,304	3,408,518,304
— 稀釋	3,569,150,049	3,501,151,763	3,501,151,763	3,612,305,297	3,522,652,156	3,522,652,156
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	1,163,928,616	1,126,670,506	1,126,670,506	1,175,927,217	1,136,172,768	1,136,172,768
— 稀釋	1,189,716,683	1,167,050,588	1,167,050,588	1,204,101,766	1,174,217,385	1,174,217,385
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的每股淨收益						
— 基本	0.33	0.35	0.05	1.48	1.03	0.15
— 稀釋	0.32	0.33	0.05	1.44	0.99	0.14
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的每股美國存託股份淨收益						
— 基本	0.99	1.04	0.15	4.43	3.08	0.44
— 稀釋	0.97	1.00	0.14	4.33	2.98	0.42
(1) 股份支付薪酬費用計入：						
營業成本	136,990	136,101	19,394	363,556	385,935	54,995
銷售和市場費用	51,637	53,149	7,574	129,118	143,910	20,507
一般及行政費用	576,635	370,106	52,740	1,765,532	1,461,016	208,193
研發費用	48,867	47,220	6,729	138,905	140,146	19,971

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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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	911,258	726,964	103,594	4,970,187	2,753,937	392,432
股份支付薪酬費用	814,129	606,576	86,437	2,397,111	2,131,007	303,666
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,495	29,883	4,258	458,268	214,167	30,519
商譽、無形資產及其他長期資產減值	5,201	-	-	37,976	36,397	5,187
經調整經營利潤	1,886,083	1,363,423	194,289	7,863,542	5,135,508	731,804
淨利潤	1,170,290	1,168,406	166,500	5,219,541	3,500,932	498,879
股份支付薪酬費用	814,129	606,576	86,437	2,397,111	2,131,007	303,666
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,495	29,883	4,258	458,268	214,167	30,519
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	11,720	(16,867)	(2,404)	(26,861)	(3,589)	(511)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	5,201	-	-	37,976	36,397	5,187
投資減值	9,064	388	55	18,377	8,437	1,202
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,560)	(6,494)	(925)	(19,682)	(19,904)	(2,836)
經調整淨利潤	2,159,339	1,781,892	253,921	8,084,730	5,867,447	836,106
淨利潤	1,170,290	1,168,406	166,500	5,219,541	3,500,932	498,879
所得稅費用	501,237	503,131	71,696	1,902,759	1,758,920	250,644
股份支付薪酬費用	814,129	606,576	86,437	2,397,111	2,131,007	303,666
無形資產攤銷	158,893	36,125	5,148	468,807	230,643	32,866
物業、廠房及設備折舊	193,791	166,373	23,708	578,606	505,232	71,995
利息收入淨額	(349,143)	(310,493)	(44,245)	(951,369)	(976,746)	(139,185)
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	11,720	(16,867)	(2,404)	(26,861)	(3,589)	(511)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	5,201	-	-	37,976	36,397	5,187
投資減值	9,064	388	55	18,377	8,437	1,202
經調整EBITDA	2,515,182	2,153,639	306,895	9,644,947	7,191,233	1,024,743

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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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	1,158,042	1,171,073	166,880	5,213,619	3,494,908	498,021
股份支付薪酬費用	814,129	606,576	86,437	2,397,111	2,131,007	303,666
收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷	155,495	29,883	4,258	458,268	214,167	30,519
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	11,720	(16,867)	(2,404)	(26,861)	(3,589)	(511)
商譽、無形資產及其他長期資產減值	5,201	-	-	37,976	36,397	5,187
投資減值	9,064	388	55	18,377	8,437	1,202
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,560)	(6,494)	(925)	(19,682)	(19,904)	(2,836)
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	2,147,084	1,784,552	254,300	8,078,787	5,861,402	835,245
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	1,163,928,616	1,126,670,506	1,126,670,506	1,175,927,217	1,136,172,768	1,136,172,768
— 稀釋	1,189,716,683	1,167,050,588	1,167,050,588	1,204,101,766	1,174,217,385	1,174,217,385
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	1,163,928,616	1,126,670,506	1,126,670,506	1,175,927,217	1,136,172,768	1,136,172,768
— 稀釋	1,189,716,683	1,167,050,588	1,167,050,588	1,204,101,766	1,174,217,385	1,174,217,385

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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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						
股東的每股美國存託股份淨收益						
— 基本	0.99	1.04	0.15	4.43	3.08	0.44
— 稀釋	0.97	1.00	0.14	4.33	2.98	0.42
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	0.85	0.54	0.08	2.44	2.08	0.30
— 稀釋	0.83	0.53	0.08	2.38	2.01	0.29
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	1.84	1.58	0.23	6.87	5.16	0.74
— 稀釋	1.80	1.53	0.22	6.71	4.99	0.71

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		
	2023年	2024年	2024年	2023年	2024年	2024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
經營活動所得現金淨額	1,956,650	448,890	63,971	9,388,339	4,306,568	613,680
投資活動所用現金淨額	(15,323,257)	(518,848)	(73,936)	(7,689,643)	(7,362,441)	(1,049,140)
融資活動所用現金淨額	(2,614,917)	(1,589,390)	(226,486)	(5,484,524)	(6,966,444)	(992,710)
匯率變動對現金、現金等價物及 受限資金的影響	164,808	(46,881)	(6,685)	186,945	(14,720)	(2,097)
現金及現金等價物以及受限資金 的減少淨額	(15,816,716)	(1,706,229)	(243,136)	(3,598,883)	(10,037,037)	(1,430,267)
期初現金、現金等價物及受限資金	37,812,092	17,526,653	2,497,528	25,594,259	25,857,461	3,684,659
期末現金、現金等價物及受限資金	<u>21,995,376</u>	<u>15,820,424</u>	<u>2,254,392</u>	<u>21,995,376</u>	<u>15,820,424</u>	<u>2,254,392</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		
	2023年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 美元	2023年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 人民幣	2024年 9月30日 美元
存量房業務						
淨收入	6,307,085	6,217,054	885,923	21,904,172	19,278,973	2,747,232
減：分佣及薪酬	<u>(3,237,237)</u>	<u>(3,667,827)</u>	<u>(522,661)</u>	<u>(11,407,196)</u>	<u>(10,700,539)</u>	<u>(1,524,815)</u>
貢獻利潤	<u>3,069,848</u>	<u>2,549,227</u>	<u>363,262</u>	<u>10,496,976</u>	<u>8,578,434</u>	<u>1,222,417</u>
新房業務						
淨收入	5,901,966	7,726,316	1,100,991	23,001,680	20,576,636	2,932,147
減：分佣及薪酬	<u>(4,418,771)</u>	<u>(5,812,384)</u>	<u>(828,258)</u>	<u>(16,880,830)</u>	<u>(15,581,327)</u>	<u>(2,220,321)</u>
貢獻利潤	<u>1,483,195</u>	<u>1,913,932</u>	<u>272,733</u>	<u>6,120,850</u>	<u>4,995,309</u>	<u>711,826</u>
家裝家居業務						
淨收入	3,176,739	4,213,041	600,354	7,209,569	10,662,113	1,519,339
減：材料成本、分佣及薪酬	<u>(2,252,251)</u>	<u>(2,897,013)</u>	<u>(412,821)</u>	<u>(5,077,310)</u>	<u>(7,345,082)</u>	<u>(1,046,666)</u>
貢獻利潤	<u>924,488</u>	<u>1,316,028</u>	<u>187,533</u>	<u>2,132,259</u>	<u>3,317,031</u>	<u>472,673</u>
房屋租賃服務						
淨收入	1,804,374	3,941,234	561,621	3,905,262	9,753,977	1,389,931
減：房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(1,748,021)</u>	<u>(3,766,972)</u>	<u>(536,789)</u>	<u>(3,996,906)</u>	<u>(9,248,794)</u>	<u>(1,317,943)</u>
(虧絀)／貢獻利潤	<u>56,353</u>	<u>174,262</u>	<u>24,832</u>	<u>(91,644)</u>	<u>505,183</u>	<u>71,988</u>
新興業務及其他						
淨收入	620,541	487,002	69,397	1,552,023	2,060,692	293,646
減：分佣及薪酬	<u>(64,122)</u>	<u>(100,726)</u>	<u>(14,353)</u>	<u>(156,439)</u>	<u>(222,206)</u>	<u>(31,664)</u>
貢獻利潤	<u>556,419</u>	<u>386,276</u>	<u>55,044</u>	<u>1,395,584</u>	<u>1,838,486</u>	<u>261,982</u>