

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2026年第一季度未經審計財務業績

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

中國北京，2026年5月19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2026年3月31日止第一季度未經審計財務業績，有關業績乃根據不同於國際財務報告會計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。

2026年第一季度業務及財務摘要

- 總交易額¹為人民幣7,117億元(1,032億美元)，同比下降15.6%。存量房交易的總交易額為人民幣5,344億元(775億美元)，同比下降7.9%。新房交易的總交易額為人民幣1,459億元(212億美元)，同比下降37.2%。
- 淨收入為人民幣189億元(27億美元)，同比下降19.0%。

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1,255百萬元(182百萬美元)，同比增加46.7%。經調整淨利潤²為人民幣1,611百萬元(234百萬美元)，同比增加15.7%。
- 截至2026年3月31日門店數量為60,383家，較上年同期增加6.2%。截至2026年3月31日活躍門店數量³為57,666家，較上年同期增加4.4%。
- 截至2026年3月31日經紀人數量為526,945名，較上年同期下降4.2%。截至2026年3月31日活躍經紀人數量⁴為453,438名，較上年同期下降7.6%。
- 2026年第一季度的移動月活躍用戶⁵數量平均為4,270萬名，而2025年同期為4,450萬名。

貝殼董事會主席兼首席執行官彭永東先生表示，「2026年第一季度，房地產市場出現積極的邊際變化，貝殼也持續推進效率驅動增長，經營質量和盈利能力均顯著改善。本季度的經營表現，體現了我們在資源配置、組織效率和服務質量提升方面的持續努力，也為本公司進一步從規模驅動走向效率驅動、從交易撮合走向決策服務奠定了基礎。面向未來，我們將繼續圍繞消費者更高質量的居住決策，提升服務者專業能力、組織效率和AI能力，努力實現更高質量、更可持續的發展。」

² 經調整淨利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，及(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

³ 根據我們累積的運營經驗，我們載述平台上的活躍門店數量和活躍經紀人數量的運營指標，可更好地反映我們平台上門店和經紀人的運營活躍度。

截至特定日期的「活躍門店」界定為我們平台上的門店，不包括(i)於過去60天內未促成任何房產交易，(ii)於過去七天內並無任何經紀人參與房產交易任何關鍵環節(包括但不限於介紹新房屋、吸引新客戶及房屋帶看)，或(iii)於過去14天內並無任何經紀人到訪的門店。截至2025年3月31日，活躍門店數量為55,210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2025年3月31日，活躍經紀人數量為490,862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。

貝殼執行董事兼首席財務官徐濤先生進一步表示，「2026年第一季度，本公司的經營質量同比顯著改善。我們圍繞資源配置效率、成本結構和單位經濟模型所推進的一系列舉措，轉化為更健康的盈利表現。第一季度，毛利率與經調整經營利潤率均創過去七個季度新高。

第一季度，我們進一步加大股東回報力度，斥資約195百萬美元回購股票，同比增長約40%。展望未來，我們將繼續聚焦提升客戶體驗與服務者效率，優化資源配置，進一步增強本公司的經營效率與韌性，並為消費者、服務者與股東創造長期、可持續的價值。」

2026年第一季度財務業績

淨收入

2026年第一季度淨收入由2025年同期的人民幣233億元下降19.0%至人民幣189億元(27億美元)，主要由於新房交易及存量房交易服務淨收入的高基數影響。

- 2026年第一季度的**存量房業務**的淨收入由2025年同期的人民幣69億元下降10.7%至人民幣61億元(9億美元)，主要由於存量房交易的總交易額的高基數影響，由2025年同期的人民幣5,803億元下降7.9%至2026年第一季度的人民幣5,344億元(775億美元)。

其中，(i)2026年第一季度的**佣金收入**為人民幣48億元(7億美元)，較2025年同期的人民幣56億元下降14.1%，主要由於通過鏈家門店進行的存量房交易的總交易額由2025年同期的人民幣2,214億元下降14.8%至2026年第一季度的人民幣1,887億元(274億美元)；及

(ii) 2026年第一季度的**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)由2025年同期的人民幣1,291百萬元增加3.8%至人民幣1,340百萬元(194百萬元)，主要由於若干與總交易額直接關聯較低的增值服務收入有所增加。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2025年同期的人民幣3,589億元下降3.7%至2026年第一季度的人民幣3,457億元(501億美元)抵銷了部分漲幅。

- **新房交易服務的淨收入**由2025年同期的人民幣81億元下降37.0%至2026年第一季度的人民幣51億元(7億美元)，主要由於2025年同期新房交易總交易額的高基數影響，由2025年同期的人民幣2,322億元下降37.2%至2026年第一季度的人民幣1,459億元(212億美元)。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促成的新房交易總交易額由2025年同期的人民幣1,920億元下降37.5%至2026年第一季度的人民幣1,199億元(174億美元)，而通過鏈家品牌進行的新房交易總交易額由2025年同期的人民幣403億元下降35.4%至2026年第一季度的人民幣260億元(38億美元)。
- **家裝家居的淨收入**由2025年同期的人民幣29億元下降20.6%至2026年第一季度的人民幣23億元(3億美元)，主要由於本公司主動優化獲客渠道組合，並適當放緩部分非經紀渠道的業務節奏。
- **房屋租賃服務的淨收入**由2025年同期的人民幣51億元下降1.5%至2026年第一季度的人民幣50億元(7億美元)，主要由於省心租業務下新服務模式佔比增加的影響。在此新模式下，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。該下降部分被省心租模式下的租賃房源數目增加所抵銷。
- **新興業務及其他的淨收入**由2025年同期的人民幣350百萬元下降8.1%至2026年第一季度的人民幣321百萬元(47百萬美元)，主要由於配套服務收入有所下降。

營業成本

2026年第一季度的營業成本總額較2025年同期的人民幣185億元下降22.6%至人民幣143億元(21億美元)。

- **外部分佣**。2026年第一季度本公司的貝聯經紀人和其他銷售渠道佣金的營業成本較2025年同期的人民幣57億元下降38.2%至人民幣35億元(5億美元)，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總交易額減少。
- **內部佣金及薪酬**。2026年第一季度本公司的內部佣金及薪酬的營業成本較2025年同期的人民幣48億元下降17.9%至人民幣40億元(6億美元)，主要由於鏈家經紀人佣金下降，這與彼等促成的交易產生的存量房及新房業務總交易額減少相符，以及本公司審慎的人員數量管控使得固定人力成本下降。

- **家裝家居成本**。本公司的家裝家居的營業成本由2025年同期的人民幣20億元下降24.9%至2026年第一季度的人民幣15億元(2億美元)，主要由於家裝家居的淨收入有所下降。同時，增強的供應鏈能力有助於降低材料成本並推動家裝家居的貢獻利潤率提升。
- **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2025年同期的人民幣47億元下降10.0%至2026年第一季度的人民幣43億元(6億美元)。儘管房屋租賃服務2026年第一季度的收入表現同比相對穩定，但該分部的貢獻利潤率顯著提升，主要受省心租業務下利潤率較高的新服務模式佔比持續增加影響。此外，經營效率的提高進一步優化了成本結構並助力更健康的盈利能力。
- **門店成本**。本公司的門店成本由2025年同期的人民幣7億元減少20.3%至2026年第一季度的人民幣6億元(1億美元)，主要由於鏈家門店優化。
- **其他成本**。本公司的其他成本由2025年同期的人民幣547百萬元減少5.0%至2026年第一季度的人民幣520百萬元(75百萬美元)，主要由於税金及附加費有所減少，這與淨收入的變化趨勢一致。

毛利

毛利由2025年同期的人民幣48億元下降5.4%至2026年第一季度的人民幣46億元(7億美元)。2026年第一季度毛利率由2025年同期的20.7%增加至24.1%，主要由於以下因素：a) 過往貢獻利潤率較其他收入來源為高的存量房交易服務的淨收入的比例上升；b) 存量房交易服務的貢獻利潤率上升，主要由於固定人力成本因成本優化而有所減少；及c) 房屋租賃服務的貢獻利潤率提升。

經營利潤

運營費用總額由2025年同期的人民幣42億元下降22.3%至2026年第一季度的人民幣33億元(5億美元)，主要由於本公司成本優化舉措。

- **一般及行政費用**由2025年同期的人民幣19億元下降8.6%至2026年第一季度的人民幣17億元(2億美元)，主要由於股份支付薪酬費用減少所致。
- **銷售和市場費用**由2025年同期的人民幣18億元下降39.0%至2026年第一季度的人民幣11億元(2億美元)，主要由於本公司成本優化舉措，包括人工成本降低、廣告及推廣費用減少，以及受業務規模驅動的家裝家居變動銷售費用減少。

- **研發費用**由2025年同期的人民幣584百萬元下降15.6%至2026年第一季度的人民幣493百萬元(71百萬美元)，主要由於本公司成本優化舉措。

2026年第一季度**經營利潤**為人民幣1,273百萬元(185百萬美元)，而2025年同期經營利潤為人民幣591百萬元。2026年第一季度**經營利潤率**由2025年同期的2.5%增加至6.7%，主要由於毛利率有所增加及經營槓桿有所改善。

2026年第一季度**經調整經營利潤**⁶為人民幣1,665百萬元(241百萬美元)，而2025年同期為人民幣1,148百萬元。2026年第一季度**經調整經營利潤率**⁷為8.8%，而2025年同期為4.9%。2026年第一季度**經調整EBITDA**⁸為人民幣2,235百萬元(324百萬美元)，而2025年同期為人民幣1,842百萬元。

淨利潤

淨利潤由2025年同期的人民幣855百萬元增加46.7%至2026年第一季度的人民幣1,255百萬元(182百萬美元)。

經調整淨利潤由2025年同期的人民幣1,393百萬元增加15.7%至2026年第一季度的人民幣1,611百萬元(234百萬美元)。

歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤

2026年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤為人民幣1,255百萬元(182百萬美元)，而2025年同期為人民幣856百萬元。

2026年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤⁹為人民幣1,612百萬元(234百萬美元)，而2025年同期為人民幣1,393百萬元。

⁶ 經調整經營利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的經營利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，及(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

⁷ 經調整經營利潤率指經調整經營利潤(虧損)佔淨收入的百分比。

⁸ 經調整EBITDA是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，及(vii)投資減值。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

⁹ 歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)是一項非通用會計準則財務指標，界定為剔除以下各項的歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。有關詳情請參閱「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」一節。

每股美國存託股份淨收益

2026年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份淨收益¹⁰分別為人民幣1.15元(0.17美元)及人民幣1.11元(0.16美元)，而2025年同期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則分別為人民幣0.76元及人民幣0.73元。

2026年第一季度歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益¹¹分別為人民幣1.48元(0.21美元)及人民幣1.42元(0.20美元)，而2025年同期則分別為人民幣1.24元及人民幣1.19元。

現金、現金等價物、受限資金和短期投資

截至2026年3月31日，本公司現金、現金等價物、受限資金和短期投資合計結餘為人民幣539億元(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2026年3月31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171.2百萬股美國存託股份(相當於約513.6百萬股A類普通股)，總對價約2,741.7百萬美元。

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2026年5月19日(星期二)上午八時正(即北京／香港時間2026年5月19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：

中文專線：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10054239-fn5s21.html>

英文同聲傳譯專線(純聽模式)：<https://s1.c-conf.com/diamondpass/10054238-3nd54a.html>

通過撥打以下號碼，可在2026年5月26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(中文專線)：	10054239
重播個人識別碼(英文同聲傳譯專線)：	10054238

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6.8980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2026年3月31日生效的中午買入匯率。本公司概不表示所述人民幣或美元金額可按任何特定匯率或任何匯率兌換為美元或人民幣（視情況而定）。為進行分析列報，所有百分比均使用本公告所載財務資料列報的數字計算。

非通用會計準則財務指標

本公司在評估其經營業績時及制定運營計劃中使用非通用會計準則財務指標，包括經調整經營利潤（虧損）、經調整淨利潤（虧損）、歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）、經調整經營利潤率、經調整EBITDA及歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益（虧損）。貝殼認為該等非通用會計準則財務指標有助於識別本公司業務的潛在趨勢，否則有關趨勢可能會因本公司計入其淨利潤（虧損）的若干費用影響而扭曲。貝殼亦認為，該等非通用會計準則財務指標提供有關其經營業績的有用信息，增強對本公司過往業績和未來前景的總體了解，並可展現更多本公司管理層在制定運營計劃中使用的關鍵指標。使用該等非通用會計準則財務指標存在局限性，即該等非通用會計準則財務指標不包括股份支付薪酬費用，而有關費用已經並在可預見未來繼續構成本公司業務的一項重大經常性費用。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，及(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷。**經調整經營利潤率**界定為經調整經營利潤（虧損）佔淨收入的百分比。**經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的淨利潤（虧損）：(i) 股份支付薪酬費用，(ii) 收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii) 長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv) 投資減值，及(v) 上述非通用會計準則調整的稅務影響。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤（虧損）**界定為剔除以下各項的歸屬

於貝殼控股有限公司普通股股東的淨利潤(虧損)：(i)股份支付薪酬費用，(ii)收購及業務合作協議產生的無形資產攤銷，(iii)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，(iv)投資減值，(v)上述非通用會計準則調整的稅務影響，及(vi)非通用會計準則調整對歸屬於非控股權益股東的淨利潤(虧損)的影響。**經調整EBITDA**界定為剔除以下各項的淨利潤(虧損)：(i)所得稅費用，(ii)股份支付薪酬費用，(iii)無形資產攤銷，(iv)物業、廠房及設備折舊，(v)利息收入淨額，(vi)長期投資、按公允價值計量的應收貸款及或有對價的公允價值變動，及(vii)投資減值。**歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)**界定為歸屬於貝殼控股有限公司普通股股東的經調整淨利潤(虧損)除以用於計算基本和稀釋後每股美國存託股份經調整淨收益(虧損)期內發行在外的加權平均美國存託股份數量。

有關各項非通用會計準則指標與其各自可比的公認會計準則指標的全面對賬，請參閱本公告所載「未經審計的公認會計準則與非通用會計準則業績之對賬」。

關於貝殼控股有限公司

貝殼控股有限公司是領先的線上線下一體化的房產交易和服務平台。本公司率先在中國打造了平台基礎設施和標準，致力於重塑服務者作業模式，更高效地為消費者提供存量房和新房交易、房屋租賃、家裝家居等其他房產交易和居住服務。本公司擁有並經營著鏈家，中國領先的房產經紀品牌，同時也是其貝殼平台的重要組成部分。自2001年鏈家成立以來，我們已積累超過24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，2026年5月19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	截至3月31日	
	2025年 人民幣	2026年 人民幣	美元
資產			
流動資產			
現金及現金等價物	7,773,182	11,074,476	1,605,462
受限資金	8,170,605	8,901,929	1,290,509
短期投資	39,579,961	33,911,411	4,916,122
貸款，扣除截至2025年12月31日及 2026年3月31日信用損失準備分別 人民幣174,478及人民幣177,785	1,353,682	2,104,898	305,146
應收賬款及合同資產，扣除截至2025 年12月31日及2026年3月31日 信用損失準備分別人民幣1,612,202 及人民幣1,647,075	3,936,976	4,037,061	585,251
應收關聯方款項及預付關聯方款項	409,867	402,819	58,396
短期應收關聯方貸款	315,755	78,794	11,423
存貨	2,854,034	2,800,860	406,039
預付款項、應收款項及其他資產	3,726,128	3,770,401	546,593
流動資產總額	68,120,190	67,082,649	9,724,941
非流動資產			
物業、廠房及設備淨額	2,069,624	1,962,709	284,533
使用權資產	19,144,129	16,173,939	2,344,729
長期投資淨額	20,148,524	19,822,114	2,873,603
無形資產淨額	722,676	691,085	100,186
商譽	4,660,360	4,660,360	675,610
長期應收關聯方貸款	39,573	19,935	2,890
其他非流動資產	1,763,102	1,903,273	275,917
非流動資產總額	48,547,988	45,233,415	6,557,468
資產總額	116,668,178	112,316,064	16,282,409

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	截至3月31日	
	2025年 人民幣	2026年 人民幣	美元
負債			
流動負債			
應付賬款	6,052,129	5,002,359	725,190
應付關聯方款項	348,467	338,597	49,086
短期應付關聯方借款	497,939	678,095	98,303
應付僱員薪酬及福利	6,504,197	3,905,833	566,227
應付客戶備付金	4,157,248	5,326,103	772,123
應付所得稅	702,607	890,947	129,160
短期借款	207,717	139,387	20,207
租賃負債流動部分	10,658,576	8,933,570	1,295,096
合同負債及遞延收入	5,690,293	6,166,467	893,950
預提費用及其他流動負債	7,588,077	9,665,273	1,401,170
流動負債總額	42,407,250	41,046,631	5,950,512
非流動負債			
遞延稅項負債	317,209	317,209	45,986
租賃負債非流動部分	6,969,571	5,743,608	832,648
長期借款	182,917	215,062	31,177
長期應付關聯方借款	259,249	561,249	81,364
其他非流動負債	2,148	2,050	297
非流動負債總額	7,731,094	6,839,178	991,472
負債總額	50,138,344	47,885,809	6,941,984

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 2025年 人民幣	截至3月31日 2026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2026年 3月31日，3,391,029,167股A類普通 股已發行，其中3,227,105,126股A類 普通股流通在外 ⁽¹⁾ ；及截至2025年12 月31日及2026年3月31日，分別有 139,447,770股及138,588,377股B類 普通股已發行及流通在外)	450	451	65
庫存股份	(848,433)	(1,354,868)	(196,415)
資本公積	64,802,176	62,598,048	9,074,811
法定儲備	1,054,872	1,054,872	152,924
累計其他綜合收益	290,029	20,436	2,963
留存收益	1,142,194	2,052,803	297,594
貝殼控股有限公司股東權益總額	<u>66,441,288</u>	<u>64,371,742</u>	<u>9,331,942</u>
非控股權益	88,546	58,513	8,483
股東權益總額	<u>66,529,834</u>	<u>64,430,255</u>	<u>9,340,425</u>
負債及股東權益總額	<u><u>116,668,178</u></u>	<u><u>112,316,064</u></u>	<u><u>16,282,409</u></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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
淨收入			
存量房業務	6,870,407	6,132,034	888,958
新房業務	8,074,995	5,086,868	737,441
家裝家居	2,945,443	2,339,098	339,098
房屋租賃服務	5,087,776	5,012,701	726,689
新興業務及其他	349,726	321,276	46,575
淨收入總額	23,328,347	18,891,977	2,738,761
營業成本			
外部分佣	(5,693,140)	(3,519,769)	(510,259)
內部佣金及薪酬	(4,818,277)	(3,957,380)	(573,700)
家裝家居成本	(1,985,956)	(1,492,188)	(216,322)
房屋租賃服務成本	(4,746,056)	(4,271,229)	(619,198)
門店成本	(716,809)	(571,498)	(82,850)
其他	(547,217)	(519,938)	(75,375)
營業成本總額⁽¹⁾	(18,507,455)	(14,332,002)	(2,077,704)
毛利	4,820,892	4,559,975	661,057
運營費用			
銷售和市場費用 ⁽¹⁾	(1,772,957)	(1,082,144)	(156,878)
一般及行政費用 ⁽¹⁾	(1,873,760)	(1,712,546)	(248,267)
研發費用 ⁽¹⁾	(583,610)	(492,565)	(71,407)
運營費用總額	(4,230,327)	(3,287,255)	(476,552)
經營利潤	590,565	1,272,720	184,505
利息收入淨額	268,568	134,947	19,563
以權益法核算的投資損益	7,345	(16,402)	(2,378)
投資公允價值變動淨額	110,486	135,781	19,684
採用替代計量法入賬的權益投資的 減值損失	-	(571)	(83)
匯兌虧損	(39,633)	(1,463)	(212)
其他收入淨額	445,447	306,712	44,464
所得稅費用前利潤	1,382,778	1,831,724	265,543
所得稅費用	(527,455)	(576,647)	(83,596)
淨利潤	855,323	1,255,077	181,947

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
歸屬於非控股權益股東的淨虧損	444	414	60
歸屬於貝殼控股有限公司的淨利潤	<u>855,767</u>	<u>1,255,491</u>	<u>182,007</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的淨利潤	<u><u>855,767</u></u>	<u><u>1,255,491</u></u>	<u><u>182,007</u></u>
淨利潤	855,323	1,255,077	181,947
外幣折算調整	(23,695)	(275,482)	(39,937)
可供出售投資的未變現收益， 扣除重新分類	<u>31,475</u>	<u>5,889</u>	<u>854</u>
綜合收益總額	<u>863,103</u>	<u>985,484</u>	<u>142,864</u>
歸屬於非控股權益股東的綜合虧損	444	414	60
歸屬於貝殼控股有限公司的綜合收益	<u>863,547</u>	<u>985,898</u>	<u>142,924</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的綜合收益	<u><u>863,547</u></u>	<u><u>985,898</u></u>	<u><u>142,924</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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
用於計算基本和稀釋後每股淨收益的 加權平均普通股數量			
— 基本	3,362,716,016	3,275,963,218	3,275,963,218
— 稀釋	3,522,002,071	3,402,938,108	3,402,938,108
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	1,120,905,339	1,091,987,739	1,091,987,739
— 稀釋	1,174,000,690	1,134,312,703	1,134,312,703
歸屬於貝殼控股有限公司普通股 股東的每股淨收益			
— 基本	0.25	0.38	0.06
— 稀釋	0.24	0.37	0.05
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	0.76	1.15	0.17
— 稀釋	0.73	1.11	0.16
(1) 股份支付薪酬費用計入：			
營業成本	109,558	96,172	13,942
銷售和市場費用	45,295	39,783	5,767
一般及行政費用	331,203	205,540	29,797
研發費用	41,113	24,557	3,560

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
經營利潤	590,565	1,272,720	184,505
股份支付薪酬費用	527,169	366,052	53,066
收購及業務合作協議產生的 無形資產攤銷	29,883	26,684	3,868
經調整經營利潤	1,147,617	1,665,456	241,439
淨利潤	855,323	1,255,077	181,947
股份支付薪酬費用	527,169	366,052	53,066
收購及業務合作協議產生的 無形資產攤銷	29,883	26,684	3,868
長期投資、按公允價值計量的應收 貸款及或有對價的公允價值變動	(13,084)	(30,329)	(4,397)
投資減值	-	571	83
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,602)	(957)
經調整淨利潤	1,392,797	1,611,453	233,610
淨利潤	855,323	1,255,077	181,947
所得稅費用	527,455	576,647	83,596
股份支付薪酬費用	527,169	366,052	53,066
無形資產攤銷	35,171	31,579	4,578
物業、廠房及設備折舊	178,254	170,018	24,647
利息收入淨額	(268,568)	(134,947)	(19,563)
長期投資、按公允價值計量的應收 貸款及或有對價的公允價值變動	(13,084)	(30,329)	(4,397)
投資減值	-	571	83
經調整EBITDA	1,841,720	2,234,668	323,957

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
歸屬於貝殼控股有限公司普通股			
股東的淨利潤	855,767	1,255,491	182,007
股份支付薪酬費用	527,169	366,052	53,066
收購及業務合作協議產生的 無形資產攤銷	29,883	26,684	3,868
長期投資、按公允價值計量的應收 貸款及或有對價的公允價值變動	(13,084)	(30,329)	(4,397)
投資減值	-	571	83
非通用會計準則調整的稅務影響	(6,494)	(6,602)	(957)
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)	-	-
	<u>1,393,234</u>	<u>1,611,867</u>	<u>233,670</u>
歸屬於貝殼控股有限公司普通股			
股東的經調整淨利潤	1,393,234	1,611,867	233,670
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	1,120,905,339	1,091,987,739	1,091,987,739
— 稀釋	1,174,000,690	1,134,312,703	1,134,312,703
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	1,120,905,339	1,091,987,739	1,091,987,739
— 稀釋	1,174,000,690	1,134,312,703	1,134,312,703

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31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	0.76	1.15	0.17
— 稀釋	0.73	1.11	0.16
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	0.48	0.33	0.04
— 稀釋	0.46	0.31	0.04
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	1.24	1.48	0.21
— 稀釋	1.19	1.42	0.20

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
經營活動所用現金淨額	(3,965,271)	(1,471,302)	(213,296)
投資活動所得現金淨額	6,285,669	5,013,815	726,849
融資活動所得現金淨額	261,073	502,878	72,902
匯率變動對現金、現金等價物 及受限資金的影響	35,500	(12,773)	(1,848)
	2,616,971	4,032,618	584,607
現金及現金等價物以及受限資金的 增加淨額			
期初現金、現金等價物及受限資金	20,301,414	15,943,787	2,311,364
期末現金、現金等價物及受限資金	22,918,385	19,976,405	2,895,971

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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
存量房業務			
淨收入	6,870,407	6,132,034	888,958
分佣及薪酬	<u>(4,252,291)</u>	<u>(3,598,676)</u>	<u>(521,698)</u>
貢獻利潤	<u>2,618,116</u>	<u>2,533,358</u>	<u>367,260</u>
新房業務			
淨收入	8,074,995	5,086,868	737,441
分佣及薪酬	<u>(6,185,772)</u>	<u>(3,778,272)</u>	<u>(547,734)</u>
貢獻利潤	<u>1,889,223</u>	<u>1,308,596</u>	<u>189,707</u>
家裝家居業務			
淨收入	2,945,443	2,339,098	339,098
材料成本、分佣及薪酬	<u>(1,985,956)</u>	<u>(1,492,188)</u>	<u>(216,322)</u>
貢獻利潤	<u>959,487</u>	<u>846,910</u>	<u>122,776</u>
房屋租賃服務			
淨收入	5,087,776	5,012,701	726,689
房屋租賃成本、分佣及薪酬	<u>(4,746,056)</u>	<u>(4,271,229)</u>	<u>(619,198)</u>
貢獻利潤	<u>341,720</u>	<u>741,472</u>	<u>107,491</u>
新興業務及其他			
淨收入	349,726	321,276	46,575
分佣及薪酬	<u>(73,354)</u>	<u>(100,201)</u>	<u>(14,527)</u>
貢獻利潤	<u>276,372</u>	<u>221,075</u>	<u>32,048</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		
	2025年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 人民幣	2026年 3月31日 美元
利潤對賬			
門店成本	(716,809)	(571,498)	(82,850)
其他成本	(547,217)	(519,938)	(75,375)
未分配至分部的款項：			
銷售和市場費用	(1,772,957)	(1,082,144)	(156,878)
一般及行政費用	(1,873,760)	(1,712,546)	(248,267)
研發費用	(583,610)	(492,565)	(71,407)
運營費用總額	<u>(4,230,327)</u>	<u>(3,287,255)</u>	<u>(476,552)</u>
經營利潤	<u>590,565</u>	<u>1,272,720</u>	<u>184,505</u>