

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

我爱我家控股集团股份有限公司

投资者关系活动记录表（2021 年半年度业绩说明会）

编号：2021-04

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	通过“全景·路演天下”（ http://rs.p5w.net ）参加公司 2021 年半年度业绩说明会的投资者
时间	2021 年 8 月 30 日 15:00-16:30
地点	“全景·路演天下”（ http://rs.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	董事长、总裁：谢勇 副总裁、北京公司总经理：高晓辉 副总裁、财务负责人、财务总监：何洋 加盟事业部总经理：高志刚 相寓副总经理、上海公司副总经理：张多 董事、董事会秘书：解萍
投资者关系活动主要内容介绍	<p>我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”或“公司”）于 2021 年 8 月 27 日披露了《2021 年半年度报告》。为便于广大投资者全面深入了解公司经营情况及半年度业绩相关情况，公司于 2021 年 8 月 30 日下午 15:00—16:30 通过网络视频直播的方式在“全景·路演天下”（http://rs.p5w.net）召开了 2021 年半年度业绩说明会。公司董事长、总裁谢勇先生出席并致辞，公司经营管理层相关领导就公司经营情况进行了介绍。问答环节中，公司管理层就投资者关注的问题与投资者进行了交流。主要内容如下：</p> <p>一、董事长、总裁致辞</p> <p>各位投资人、分析师，大家好！</p> <p>感谢大家在线参加我爱我家 2021 年半年度业绩说明会。今年五月，我们举办了庆祝我爱我家走过 21 年光阴的盛大庆生活动。作为一家经受住市场周期检验的行业领军标杆，我们很荣幸地向大家汇报分享我爱我家 2021 年半年度经营成果。</p> <p>2021 年上半年，中国房地产市场呈现双向挤压趋势，市场既保持</p>

了去年下半年的景气热度，而政策频繁发布也构建出了景气的天花板，推动行业进入整体转型期。但我爱我家励精图治、把握时机、不断实现并超越我们年初提出的目标进度，展现出爱家人坚定的战术执行力和市场洞察力，交出一份优异的成绩单。

1. 房地产经纪产品线作为集团核心主业，上半年砥砺前行，表现优秀。

2021 年上半年公司营业收入较 2020 年同比大幅增长；从二手和租赁业绩贡献来看，继续保持主力地位；新房规模增长稳健，业务结构占比得到进一步优化。从上半年业绩来看，房地产经纪业务 GTV 达到 2390 亿，创公司半年度历史最高记录。二手、普赁、新房、相寓业务线有机组合，保质量、扩规模、降风险等各种举措齐头并进，共同奠定上半年的业绩基础。

2. 相寓的房屋资产管理租赁产品线经历近两年的战略收缩调整后，上半年存量在管规模数量实现反向正增长，出房天数进一步缩短，“纯管理输出”成为新的业绩增长点，以“提供专业 SAAS 管理模块”模式协助既有物业提效增能。

3. 加盟产品线发展势头喜人，“自营”、“联营”、“代理”三环互促增长，年度目标提前达成。

加盟城市由年初 10 城快速增加至目前的 22 城，加盟门店目前已超过 2000 家。i+SaaS 服务接入外部经纪人数量超过 10 万，以更具竞争力、更加丰富的作业工具与功能为更多的生态合作伙伴提供高效便捷服务。

4. 商业产品线，上半年疫情后时代市场恢复良好，带动商业再出发，居住服务协同效应扩大，优势互补形成发展合力。

如今昆百大商业已成为云南省内管理项目最多、运营面积最大的专业商业资管公司；而蓝海购业务辐射范围扩大至华南、西南区域，营销能力再获提升。多种经营业态间的居住服务协同效应得到充分发挥。

5. “数字爱家”战略进一步深化推进，多点合力建设全覆盖居住功能服务系统。

历经两年多的经营、组织重塑后，全覆盖居住功能服务系统逐渐形成，完整达到了业务支持和业务统领的基本要求，并且针对市场、政策的变化持续进行深度的升级改造。如面向客户的互联网产品群、面向直营体系的核心作业产品群以及面向生态的加盟产品群推陈出新、日臻完善；官网生态建设保持加速度，第二季度 MAU 达到 1825 万；官网成交贡献占比上半年突破到了 35%，对外部端口的依存度进一步降低，产业互联网线上线下一体化战略得到进一步强化。通过扎根数字变革和业务全周期的数字化覆盖，带来思维模式上的巨大颠覆和产业实践上的系统变革，推动实现组织高效化、管理科学化，试点公司降本增效成果显著，实现了数字驱动卓越运营的发展目标。

6. 我爱我家一贯坚持积极履行社会企业责任，支持社会公益。

上半年期间，我们为众多新市民、青年人提供家的公益服务，帮助这些家庭、个人在新的城市、新的环境中找到属于自己的栖息地。每一个栖息地，都是未来一个梦想、一份事业、一段感情的萌芽之地。

我们的志愿服务者队伍愈发壮大，在疫苗接种现场、在冬奥宣传活动之中、在每年高考之时，都留下了他们提供志愿服务的身影。我们秉承扎根社区、服务社区的理念，以实际行动守护社区，促进社区和谐发展。

道阻且长，行则将至。在政策密集调控、市场下行的压力下，下半年我们将继续秉持卓越运营思路，持续强化运营能力，积极应对市场调整，具体包括以下几个方面：

坚定推进数字赋能卓业运营的经营理念，往全覆盖居住功能服务转型，有规划、抓效果地加大转型建设投入，打通公司内外部、管理层级间以及业务全流程衔接，建设新居住生态服务；

着力稳固提升已布局城市的运营效率，以全覆盖居住功能服务系统赋能管理，进一步提高管理效率，和客户满意度；

保持加盟扩张趋势不松懈，适度上调年度扩张目标，同时力推新入城市的管理并轨；

延续我们对居住服务行业的战略思考，在保持高质量卓越运营的基础上，将软性和整体管理模式输出作为下一步业绩新增长模式，持续发力；

最后，我们持续努力，希望通过居住生活产业整体化、全面化布局，打破业务形态天花板，拓展上下游居住生活业态再生长空间。

我爱我家是中国居住生活服务行业的领军标杆。在经历过行业高峰与低谷后，我们更加清楚认识到只有在以专业、安全、高效、稳定、合法、合规的带给客户服务，只有客户在居住、生活的满意才是企业核心价值体现，才是企业发展的有效路径。我们时刻牢记中央关于“共同富裕”下的“房住不炒”、“租购同权”的基调，坚定配合主管部门落实稳房价、稳预期措施，改善行业刻板印象，以服务属性替代交易属性，肩负起行业平稳健康发展的重任。

长风破浪会有时，我爱我家愿与各位投资人携手并进，共同开创美好居住新时代。

幸福生活，我爱我家！

二、投资者主要关注的问题

（一）目前房地产大的市场环节不是特别好，公司未来的发展方向是否会发生变化？

答：从2018年公司提出数字爱家战略以来，坚持卓越运营、有质量增长的发展理念，积极推进服务体系的转型升级，面对市场环境、政策环境变化，我们厚积薄发，取得了好成绩。针对公司未来的长远发展，我们将继续深耕居住服务市场，打造幸福企业，履行安家使命；坚定推进数字赋能、业务全流程衔接，多点合力向全覆盖居住功能服务转型，建设新居住生态服务。

（二）相寓是否有拆分上市的计划？

答：作为上市公司的子公司，相寓一直注重合规管理，提升盈利能力，

脚踏实地做好经营及业务创新拓展，响应政府号召，执行政策要求，给租客和业主提供更高质量的服务。我们一直密切关注并深入研究符合政策规定鼓励并有利于公司规范管理及持续高质量发展的模式，按照相关政策要求积极储备和创造条件。若有重大事项，公司会严格根据监管要求及时履行披露义务。

（三）目前，整个房地产市场大环境不是特别好，成交量下降的幅度也比较大，公司对未来市场怎么看，近期有什么打算？

答：1.共同富裕、房住不炒、租购同权是我国一直以来的政策基调，我们定位于综合居住生活服务运营商，地产中介销售服务只是我们其中的一个经营板块，同时公司布局的城市 35 个，均是我国经济较好，近年新增人口较多的区域，消费人群一直呈现稳定增长的态势，作为房地产经纪行业，房价涨跌、交易量下行不会对我们有直接的业绩反应，可能对房屋交易为主的企业有较大的影响。

2.在房住不炒政策大方向下，公司根据市场变化，积极调整业务策略，除了在经营比例上调整优化外，加强推进数字化能力在全集团的覆盖，加强员工培训提升作业技能，通过组织调整降低员工流失率，为成交回暖做储备。

（四）长租公寓频繁爆雷，相寓为什么能够稳健经营？

答：相寓一直秉承着长期稳健的发展策略，按照我们对行业对市场对业务的理解制定相寓的发展规划，不跟风不盲从。2019 年有计划调整规模，稳步提升运营质量和运营效率，事实也一次次验证了相寓交出的答卷。今年上半年，相寓在管规模 24.6 万套，较年初增长 4.2%，实现收入 9.55 亿元，同比增长 30.52%。脚踏实地，行稳致远，行业关注的核心效率指标，比如出租率，持续维持在行业领先水平。

（五）相寓的下一步是什么样的发展？

答：我们一直会坚持稳健经营的发展策略，公司努力实现稳步的增长，严格遵守国家的各项政策及相关法规，积极配合各省市政府领导的监管管理，继续对轻资产托管模式进行探索与深耕，加大对平台化科技化的经营模式加大投入，扩大创新力度。今年上半年在平台国资盘活和管理咨询等角度都有创新的产品开始落地，并会继续延展。

（六）近期市场波动对公司的预期有些影响，请问公司未来的业绩增长点在哪里？

答：公司运营 21 年，穿越多个市场周期，无畏短期波动。我们将继续推进数字赋能，坚定卓越运营的理念，往全覆盖居住功能服务转型，建设新居住生态服务；在经纪业务上着力稳固提升已布局城市经营效

	<p>率；在加盟业务上，持续加大加盟拓展目标，人店规模增长将会持续牵引公司现有业务的业绩增长；公司将无形的卓越运营管理能力有形产品化，向行业输出；同时，我们也在积极拓展各个业务板块上下游再生长空间，培养新的业绩增长点，打造公司的第二增长曲线，比如相寓的管理输出模式，已经在深圳落地，运营的还不错，大家可以去读一读半年报相关内容。</p> <p>关于公司2021年半年度业绩说明会具体情况，投资者可登录“全景·路演天下”（http://rs.p5w.net）查询。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021年8月30日