

非金融公司|公司点评|我爱我家 (000560)

## 业绩扭亏为盈，经纪业务承压



## 报告要点

2024年上半年,公司实现营业收入58.15亿元,同比减少7.2%,实现归母净利润2936万元,同比扭亏为盈。公司业绩改善的原因包括:1)费用控制,2024H1销售和管理费用率降至14.27%,同比减低0.68pct;2)出售云南昆明新纪元大酒店相关资产,预计带来约8000万元的非经常性收益;3)员工持股计划支付费用同比减少1328万元;4)持续精简运营效率较低的门店,减少117家门店。公司深耕北京、上海、杭州等核心城市,政策扶持下二手房市场有望持续修复,带动公司业绩增长,维持“买入”评级。

## 分析师及联系人



杜昊旻



姜好幸

SAC: S0590524070006 SAC: S0590524070008

## 我爱我家(000560)

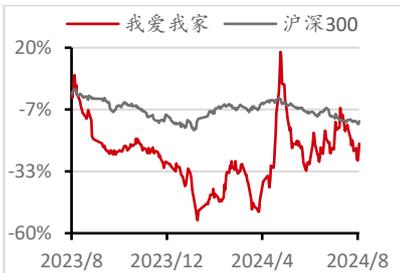
# 业绩扭亏为盈，经纪业务承压

行业： 房地产/房地产服务  
 投资评级： 买入（维持）  
 当前价格： 2.50 元

### 基本数据

总股本/流通股本(百万股) 2,355.50/2,255.27  
 流通A股市值(百万元) 5,638.18  
 每股净资产(元) 4.04  
 资产负债率(%) 70.40  
 一年内最高/最低(元) 3.79/1.42

### 股价相对走势



### 相关报告

1、《我爱我家(000560):科技型房地产经纪平台》2023.11.01



扫码查看更多

### 事件

8月30日公司发布2024年半年报，实现营业收入58.15亿元，同比减少7.2%；实现归母净利润2936万元，同比实现扭亏为盈。

#### ➤ 相寓业务稳健增长，经纪业务有待提升

2024H1，公司经纪业务实现营收17.9亿元，同比减少23.9%，毛利率为22.7%，同比提升0.16pct，实现GTV约1003亿元，同比减少21.3%；资产管理业务（相寓）实现营收32.7亿元，同比增长15.7%，调整后毛利率为11.8%，同比提升0.74pct，实现GTV约86亿元，同比增长10.0%；新房业务实现收入3.8亿元，同比减少40.7%，商业租赁及服务实现收入1.7亿元，同比下降9.5%。

#### ➤ 提质增效改善盈利，实现扭亏为盈

2024H1公司业绩改善主要原因包括：1)严控费用开支，2024H1销售+管理费率为14.27%，同比降低0.68pct；2)公司出售了云南昆明的新纪元大酒店，该笔交易预计带来非经常性损益约8000万元；3)2024H1员工持股计划支付费用为885万元，同比减少约1328万元；4)公司持续精简运营效率较低的门店，期内减少了117家门店，其中直营门店68家，加盟店49家。

#### ➤ 核心城市二手房市场回暖，有望带动业绩改善

根据中指院数据，2024年2-3月，15个重点城市二手房成交量同比降幅较大，主要是2023年同期基数较高。随着政策加码，市场活跃度逐步提升，6月、7月成交套数同比分别增长23.5%、42.5%。公司深耕北京、上海、杭州等重点城市，2024年1-7月二手房成交套数同比分别-3%、5%、+15%，但价格仍然承压。我们认为二手房市场规模有望维持高位，重点城市有望率先修复，带动公司经纪业务增长。

#### ➤ 盈利预测、估值与评级

房地产市场仍处于调整阶段，我们预计2024-2026年营收分别为128.31/132.74/139.63亿，同比分别+6.1%/+3.5%/+5.2%；归母净利润分别为0.86/1.92/3.59亿，同比分别+110.1%/+124.7%/+87.0%；EPS分别为0.04/0.08/0.15元/股，3年CAGR为34.3%。考虑到公司在国内的龙头地位，以及政策扶持下二手房市场或将修复，维持“买入”评级。

**风险提示：**政策落地不及预期；二手房活跃度不及预期；市场拓展不及预期。

| 财务数据和估值     | 2022     | 2023     | 2024E   | 2025E   | 2026E  |
|-------------|----------|----------|---------|---------|--------|
| 营业收入(百万元)   | 11673    | 12092    | 12831   | 13274   | 13963  |
| 增长率(%)      | -2.42%   | 3.58%    | 6.11%   | 3.45%   | 5.20%  |
| EBITDA(百万元) | 5673     | 5269     | 2652    | 2831    | 2822   |
| 归母净利润(百万元)  | -306     | -848     | 86      | 192     | 359    |
| 增长率(%)      | -284.37% | -177.24% | 110.08% | 124.67% | 86.95% |
| EPS(元/股)    | -0.13    | -0.36    | 0.04    | 0.08    | 0.15   |
| 市盈率(P/E)    | -18.0    | -6.5     | 64.4    | 28.7    | 15.3   |
| 市净率(P/B)    | 0.5      | 0.6      | 0.6     | 0.6     | 0.5    |
| EV/EBITDA   | 1.8      | 1.8      | 3.3     | 2.4     | 1.7    |

数据来源：公司公告、iFinD，国联证券研究所预测；股价为2024年08月30日收盘价

## 风险提示

1. 政策落地不及预期。政府制定的调控措施，由于执行和市场响应存在时滞，实际效果可能达不到预期。
2. 二手房活跃度不及预期。若二手房市场活跃度降低，成交量和价格低于预期，公司业绩或随之下行。
3. 市场拓展不及预期。公司积极发展资产管理业务，若房源规模增速放缓或租金水平下降，或影响公司盈利水平。

## 财务预测摘要

| 资产负债表            |              |              |              |              |              | 利润表              |             |             |              |              |              |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 单位:百万元           |              |              |              |              |              | 单位:百万元           |             |             |              |              |              |
|                  | 2022         | 2023         | 2024E        | 2025E        | 2026E        |                  | 2022        | 2023        | 2024E        | 2025E        | 2026E        |
| 货币资金             | 3782         | 3561         | 1595         | 2135         | 2815         | 营业收入             | 11673       | 12092       | 12831        | 13274        | 13963        |
| 应收账款+票据          | 899          | 586          | 967          | 1001         | 1053         | 营业成本             | 10662       | 10947       | 11430        | 11720        | 12136        |
| 预付账款             | 1497         | 1486         | 1561         | 1615         | 1699         | 营业税金及附加          | 66          | 61          | 77           | 80           | 84           |
| 存货               | 509          | 456          | 582          | 597          | 618          | 营业费用             | 587         | 808         | 642          | 664          | 698          |
| 其他               | 5882         | 5712         | 5998         | 6193         | 6497         | 管理费用             | 1091        | 1161        | 1142         | 1168         | 1215         |
| <b>流动资产合计</b>    | <b>12569</b> | <b>11801</b> | <b>10703</b> | <b>11541</b> | <b>12682</b> | 财务费用             | 683         | 655         | 633          | 649          | 661          |
| 长期股权投资           | 91           | 94           | 99           | 104          | 109          | 资产减值损失           | 0           | -318        | -100         | -100         | -100         |
| 固定资产             | 9371         | 10361        | 9622         | 8250         | 6879         | 公允价值变动收益         | -15         | -76         | 0            | 0            | 0            |
| 在建工程             | 1            | 634          | 0            | 0            | 0            | 投资净收益            | 30          | 32          | 35           | 35           | 35           |
| 无形资产             | 1117         | 1198         | 985          | 786          | 575          | 其他               | 1114        | 1055        | 1274         | 1339         | 1401         |
| 其他非流动资产          | 9491         | 8289         | 8058         | 7768         | 7749         | <b>营业利润</b>      | <b>-287</b> | <b>-846</b> | <b>116</b>   | <b>267</b>   | <b>505</b>   |
| <b>非流动资产合计</b>   | <b>20070</b> | <b>20576</b> | <b>18764</b> | <b>16909</b> | <b>15312</b> | 营业外净收益           | 8           | -10         | 4            | 4            | 4            |
| <b>资产总计</b>      | <b>32639</b> | <b>32377</b> | <b>29467</b> | <b>28449</b> | <b>27994</b> | <b>利润总额</b>      | <b>-279</b> | <b>-856</b> | <b>120</b>   | <b>271</b>   | <b>509</b>   |
| 短期借款             | 1898         | 1210         | 0            | 0            | 0            | 所得税              | 52          | -6          | 34           | 79           | 149          |
| 应付账款+票据          | 464          | 405          | 523          | 536          | 555          | <b>净利润</b>       | <b>-332</b> | <b>-850</b> | <b>86</b>    | <b>193</b>   | <b>360</b>   |
| 其他               | 13940        | 14954        | 14782        | 15172        | 15747        | 少数股东损益           | -26         | -2          | 0            | 0            | 1            |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>16302</b> | <b>16569</b> | <b>15305</b> | <b>15708</b> | <b>16302</b> | <b>归属于母公司净利润</b> | <b>-306</b> | <b>-848</b> | <b>86</b>    | <b>192</b>   | <b>359</b>   |
| 长期带息负债           | 5224         | 5649         | 3919         | 2305         | 896          |                  |             |             |              |              |              |
| 长期应付款            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | <b>财务比率</b>      |             |             |              |              |              |
| 其他               | 716          | 601          | 601          | 601          | 601          |                  | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024E</b> | <b>2025E</b> | <b>2026E</b> |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>5940</b>  | <b>6251</b>  | <b>4520</b>  | <b>2906</b>  | <b>1497</b>  | <b>成长能力</b>      |             |             |              |              |              |
| <b>负债合计</b>      | <b>22242</b> | <b>22820</b> | <b>19825</b> | <b>18614</b> | <b>17799</b> | 营业收入             | -2.42%      | 3.58%       | 6.11%        | 3.45%        | 5.20%        |
| 少数股东权益           | 99           | 86           | 86           | 86           | 87           | EBIT             | -42.82%     | -149.76%    | 475.09%      | 22.26%       | 27.18%       |
| 股本               | 2356         | 2356         | 2356         | 2356         | 2356         | EBITDA           | 49.41%      | -7.12%      | -49.67%      | 6.75%        | -0.32%       |
| 资本公积             | 5432         | 5463         | 5463         | 5463         | 5463         | 归属于母公司净利润        | -284.37%    | -177.24%    | 110.08%      | 124.67%      | 86.95%       |
| 留存收益             | 2510         | 1653         | 1738         | 1931         | 2290         | <b>获利能力</b>      |             |             |              |              |              |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>10397</b> | <b>9557</b>  | <b>9642</b>  | <b>9835</b>  | <b>10195</b> | 毛利率              | 8.66%       | 9.47%       | 10.91%       | 11.71%       | 13.09%       |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>32639</b> | <b>32377</b> | <b>29467</b> | <b>28449</b> | <b>27994</b> | 净利率              | -2.84%      | -7.03%      | 0.67%        | 1.45%        | 2.58%        |
|                  |              |              |              |              |              | ROE              | -2.97%      | -8.96%      | 0.90%        | 1.97%        | 3.55%        |
|                  |              |              |              |              |              | ROIC             | 3.03%       | -0.71%      | -4.17%       | -3.81%       | -3.06%       |
|                  |              |              |              |              |              | <b>偿债能力</b>      |             |             |              |              |              |
|                  |              |              |              |              |              | 资产负债率            | 68.15%      | 70.48%      | 67.28%       | 65.43%       | 63.58%       |
|                  |              |              |              |              |              | 流动比率             | 0.8         | 0.7         | 0.7          | 0.7          | 0.8          |
|                  |              |              |              |              |              | 速动比率             | 0.4         | 0.3         | 0.3          | 0.3          | 0.4          |
|                  |              |              |              |              |              | <b>营运能力</b>      |             |             |              |              |              |
|                  |              |              |              |              |              | 应收账款周转率          | 13.0        | 20.6        | 13.3         | 13.3         | 13.3         |
|                  |              |              |              |              |              | 存货周转率            | 20.9        | 24.0        | 19.6         | 19.6         | 19.6         |
|                  |              |              |              |              |              | 总资产周转率           | 0.4         | 0.4         | 0.4          | 0.5          | 0.5          |
|                  |              |              |              |              |              | <b>每股指标(元)</b>   |             |             |              |              |              |
|                  |              |              |              |              |              | 每股收益             | -0.1        | -0.4        | 0.0          | 0.1          | 0.2          |
|                  |              |              |              |              |              | 每股经营现金流          | 1.8         | 2.0         | 0.2          | 0.7          | 0.6          |
|                  |              |              |              |              |              | 每股净资产            | 4.4         | 4.0         | 4.1          | 4.1          | 4.3          |
|                  |              |              |              |              |              | <b>估值比率</b>      |             |             |              |              |              |
|                  |              |              |              |              |              | 市盈率              | -18.0       | -6.5        | 64.4         | 28.7         | 15.3         |
|                  |              |              |              |              |              | 市净率              | 0.5         | 0.6         | 0.6          | 0.6          | 0.5          |
|                  |              |              |              |              |              | EV/EBITDA        | 1.8         | 1.8         | 3.3          | 2.4          | 1.7          |
|                  |              |              |              |              |              | EV/EBIT          | 24.9        | -47.5       | 11.8         | 7.3          | 4.0          |

数据来源:公司公告、iFinD, 国联证券研究所预测; 股价为 2024 年 08 月 30 日收盘价

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 评级说明

| 投资建议的评级标准  |      | 评级   | 说明                         |
|--|------|------|----------------------------|
| 报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。 | 股票评级 | 买入   | 相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%     |
|  |      | 增持   | 相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间 |
|  |      | 持有   | 相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间 |
|  |      | 卖出   | 相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%     |
|  | 行业评级 | 强于大市 | 相对表现优于同期相关证券市场代表性指数        |
|  |      | 中性   | 相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平       |
|  |      | 弱于大市 | 相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数        |

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

## 联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层  
 无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层  
 深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼