

非金融公司|公司点评|我爱我家 (000560)

## 三季度营收同比转正，期待盈利改善



## 报告要点

2024年三季度单季度实现营收29.47亿元，同比+4.95%，实现归母净亏损0.21亿元，主要是因为公司对新房业务的应收账款进行了减值计提，带来信用减值损失约3244万元。公司2024年第三季度单季度实现GTV约641亿元，同比+2.3%。公司深耕北京、上海、杭州等重点城市，市占率保持稳定，其中上海地区市占率同比提升0.8pct。截止到三季度末，公司相寓业务在管房源达30.4万套，较年初增加3.2万套。政策加持下，二手房市场成交量有所回暖，我们预计随着9月份“一揽子”涉房政策逐步落地，公司业绩有望进一步改善。

## 分析师及联系人



杜昊昊



姜好幸



方鹏



刘汪

SAC: S0590524070006 SAC: S0590524070008 SAC: S0590524100003

## 我爱我家(000560)

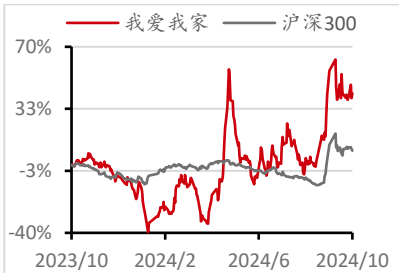
# 三季度营收同比转正，期待盈利改善

行业： 房地产/房地产服务  
 投资评级： 买入（维持）  
 当前价格： 3.42 元

### 基本数据

总股本/流通股本(百万股) 2,356/2,255  
 流通A股市值(百万元) 7,713.03  
 每股净资产(元) 4.03  
 资产负债率(%) 70.54  
 一年内最高/最低(元) 4.11/1.42

### 股价相对走势



### 相关报告

- 《我爱我家(000560):业绩扭亏为盈,经纪业务承压》2024.09.01
- 《我爱我家(000560):科技型房地产经纪平台》2023.11.01



扫码查看更多

### 投资要点

10月30日,公司发布2024年第三季度报告:2024年前三季度实现营业收入87.62亿元,同比-3.42%;实现归母净利润0.08亿元,同比实现扭亏为盈。

#### 业绩扭亏为盈,计提减值影响单季度表现

2024年前三季度,公司实现营业收入87.62亿元,同比-3.42%,实现归母净利润0.08亿元,同比实现扭亏为盈。三季度单季度实现营收29.47亿元,同比+4.95%,实现归母净亏损0.21亿元。三季度亏损主要是因为公司对新房业务的应收账款进行了减值计提,带来信用减值损失约3244万元。截止到三季度末,公司新房业务应收账款净额为2.9亿元,其中2年以上应收账款降至0.9亿元。

#### 三季度GTV同比转正,政策催化下四季度有望保持增长

2024年前三季度,公司实现GTV(住房交易金额)1867亿元,同比-17.8%。2024年第三季度单季度来看,公司实现GTV约641亿元,同比+2.3%,其中经纪业务、资产管理业务、新房业务分别为487、54、99亿元,同比分别+0.3%、+1.3%、+14.4%。政策加持下,二手房市场成交量有所回暖,我们预计随着9月份“一揽子”涉房政策逐步落地,2024年四季度公司GTV有望进一步提升。

#### 核心城市市占率稳定,二手房市场回暖带动业绩提升

公司深耕北京、上海、杭州等重点城市,市占率保持稳定,其中上海地区市占率同比提升0.8pct。根据中指院数据,2024年三季度北京、上海、杭州二手房成交套数同比分别+26%、+11.7%、+56.7%,成交金额同比分别+17.4%、+6.1%、+53.6%。截止到三季度末,相寓业务在管房源达30.4万套,较年初增加3.2万套。我们认为,二手房市场有望持续回暖,带动公司经纪业务逐步改善。

#### 投资建议

政策加码下,二手房市场活跃度逐渐提升,我们预计2024-2026年营收分别为128.31/132.74/139.63亿,同比分别+6.11%/+3.45%/+5.20%;归母净利润分别为0.86/1.92/3.59亿,同比分别+110.08%/+124.67%/+86.950%;EPS分别为0.04/0.08/0.15元/股,3年CAGR为34.32%。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规模或逐步增长,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)	-26.3	-9.5	94.2	41.9	22.4
市净率(P/B)	0.8	0.9	0.8	0.8	0.8
EV/EBITDA	1.8	1.8	4.3	3.3	2.6

数据来源:公司公告、iFIND,国联证券研究所预测;股价为2024年10月30日收盘价

## 风险提示

**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。

**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。

**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		2022	2023	2024E	2025E	2026E
<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	-26.3	-9.5	94.2	41.9	22.4
						市净率	0.8	0.9	0.8	0.8	0.8
						EV/EBITDA	1.8	1.8	4.3	3.3	2.6
						EV/EBIT	24.9	-47.5	15.1	10.1	6.2

数据来源:公司公告、iFinD, 国联证券研究所预测; 股价为2024年10月30日收盘价



## 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

## 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。

## 法律主体声明

本报告由国联证券股份有限公司或其关联机构制作，国联证券股份有限公司及其关联机构以下统称为“国联证券”。本报告的分销依据不同国家、地区的法律、法规和监管要求由国联证券于该国家或地区的具有相关合法合规经营资质的子公司/经营机构完成。

国联证券股份有限公司具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，接受中国证监会监管，负责本报告于中国（港澳台地区除外）的分销。

国联证券国际金融有限公司具备香港证监会批复的就证券提供意见（4号牌照）的牌照，接受香港证监会监管，负责本报告于中国香港地区的分销。本报告署名研究人员所持中国证券业协会注册分析师资质信息和香港证监会批复的牌照信息已于署名研究人员姓名处披露。

## 权益披露

国联证券国际金融有限公司跟本研究报告所述公司在过去12个月内并没有任何投资银行业务关系，且雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。

## 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中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