

我爱我家（000560.SZ）净利润扭亏为盈，整体GTV小幅增长

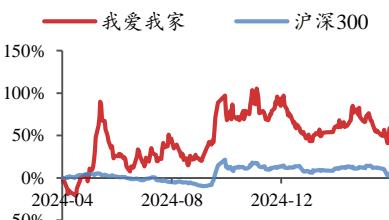
2025年04月10日

——公司信息更新报告

投资评级：增持（维持）

日期	2025/4/9
当前股价(元)	3.14
一年最高最低(元)	4.29/1.53
总市值(亿元)	73.96
流通市值(亿元)	70.82
总股本(亿股)	23.56
流通股本(亿股)	22.55
近3个月换手率(%)	361.83

股价走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《归母净利润扭亏为盈，在管房源同比增长—公司信息更新报告》
-2025.1.24

《归母净利润由负转正，GTV数据全线修复—公司信息更新报告》
-2024.10.31

《归母净利同比高增，资管业务收入扩张—公司信息更新报告》-2024.9.3

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

● 净利润扭亏为盈，整体GTV小幅增长，维持“增持”评级

我爱我家发布2024年年度报告，公司降本增效效果明显，受二手房市场行情改善，公司业绩有所修复。我们维持2025-2026年并新增2027年盈利预测，预计2025-2027年公司归母净利润分别为1.6、2.7、3.2亿元，EPS分别为0.07、0.11、0.14元，当前股价对应PE估值分别为46.1、27.5、22.9倍，公司通过业务调整迅速实现净利润大幅增长，财务状况整体良好，维持“增持”评级。

● 归母净利润扭亏为盈，多重举措助力业绩修复

2024年，公司实现营业收入125.36亿元，同比增长3.67%；实现GTV 2876亿元，同比增长1.2%；实现归母净利润0.73亿元（2023年为-8.48亿元），同比增长108.65%，实现毛利率9.77%，同比+0.30pct，净利率0.56%，同比+7.59pct。业绩相比2023年扭亏为盈，实现大幅增长，主要原因系：（1）二手房市场出现复苏态势，公司业务所在核心城市的二手房成交量、成交价格均呈现回升走势。（2）公司继续严控各项费用开支，推动各项运营成本的进一步下降。2023年公司品牌升级投入的费用在2024年不再发生，销售费用进一步下降。（3）公司2024一季度出售昆明新纪元大酒店相关资产，对公司2024年净利润产生正面影响，影响金额约7900万元。（4）公司第二期员工持股计划的股份支付费用已经在2024年上半年全部摊销完毕，其对净利润的负面影响也全部结束。

● 经纪业务收入稳健增长，控本增效毛利率有所提升

公司2024年经纪业务实现收入41亿元，同比+0.2%，实现毛利率20.3%，同比+0.1pct。公司经纪业务实现GTV 2315亿元，同比+4.2%。市占率保持稳步提升，其中上海地区市占率同比提高0.8个百分点，实现连续两年提升。

● 相寓品牌持续探索，在管房源同比增长

公司2024年资产管理业务实现GTV 180亿元，同比+6.5%，实现营业收入61.3亿元，同比+6.5%。截至2024年底，公司相寓在管房源套数达到30.3万套，同比增长11.8%。公司资产管理业务出租率达95.4%，保持在行业较高水平。

● 风险提示：行业销售规模不及预期，相寓业务扩张不及预期。

财务摘要和估值指标

指标	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
营业收入(百万元)	12,092	12,536	13,249	14,094	14,450
YOY(%)	3.6	3.7	5.7	6.4	2.5
归母净利润(百万元)	-848	73	160	269	323
YOY(%)	-173.9	108.7	118.3	67.7	20.1
毛利率(%)	9.5	9.8	10.9	12.9	12.5
净利率(%)	-7.0	0.6	1.1	1.9	2.2
ROE(%)	-8.9	0.7	1.6	2.7	3.1
EPS(摊薄/元)	-0.36	0.03	0.07	0.11	0.14
P/E(倍)	-8.7	100.7	46.1	27.5	22.9
P/B(倍)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7

数据来源：聚源、开源证券研究所

附：财务预测摘要

资产负债表(百万元)	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E	利润表(百万元)	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
流动资产	11801	10701	11925	12772	14121	营业收入	12092	12536	13249	14094	14450
现金	3561	3238	2039	4468	4025	营业成本	10947	11311	11803	12278	12646
应收票据及应收账款	585	504	890	768	932	营业税金及附加	61	59	66	69	70
其他应收款	1229	1118	1532	817	1247	营业费用	808	622	690	808	870
预付账款	1486	1095	2217	1307	2306	管理费用	1121	977	1033	1127	1156
存货	456	217	536	512	506	研发费用	40	95	62	73	84
其他流动资产	4483	4529	4710	4901	5104	财务费用	655	631	558	687	671
非流动资产	20576	19536	19494	19762	20012	资产减值损失	-318	1	-116	-123	105
长期投资	94	97	102	106	110	其他收益	11	37	39	32	29
固定资产	274	816	755	698	622	公允价值变动收益	-76	-42	-44	-54	-47
无形资产	1312	1345	1260	1165	1048	投资净收益	32	106	57	64	76
其他非流动资产	18895	17278	17377	17793	18231	资产处置收益	1207	1311	1442	1528	1681
资产总计	32377	30237	31419	32534	34133	营业利润	-846	141	200	318	405
流动负债	16569	15106	15955	16551	17538	营业外收入	12	20	21	23	25
短期借款	1210	1177	1428	1272	1292	营业外支出	22	35	39	43	47
应付票据及应付账款	405	392	448	458	470	利润总额	-856	125	182	298	383
其他流动负债	14954	13537	14078	14821	15776	所得税	-6	55	31	31	69
非流动负债	6251	5687	5869	6126	6425	净利润	-850	70	151	267	314
长期借款	1058	866	632	432	227	少数股东损益	-2	-3	-9	-2	-9
其他非流动负债	5193	4821	5237	5694	6198	归属母公司净利润	-848	73	160	269	323
负债合计	22820	20793	21824	22677	23963	EBITDA	-435	576	689	505	514
少数股东权益	86	57	48	46	37	EPS(元)	-0.36	0.03	0.07	0.11	0.14
股本	2356	2356	2356	2356	2356	主要财务比率	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E
资本公积	5463	5296	5296	5296	5296	成长能力					
留存收益	1326	1399	1546	1811	2122	营业收入(%)	3.6	3.7	5.7	6.4	2.5
归属母公司股东权益	9471	9386	9546	9810	10132	营业利润(%)	-194.6	116.6	42.4	58.6	27.4
负债和股东权益	32377	30237	31419	32534	34133	归属于母公司净利润(%)	-173.9	108.7	118.3	67.7	20.1
现金流量表(百万元)											
经营活动现金流	4673	4486	1508	5679	2474	盈利能力					
净利润	-850	70	151	267	314	毛利率(%)	9.5	9.8	10.9	12.9	12.5
折旧摊销	437	466	437	155	110	净利率(%)	-7.0	0.6	1.1	1.9	2.2
财务费用	655	631	558	687	671	ROE(%)	-8.9	0.7	1.6	2.7	3.1
投资损失	-32	-106	-57	-64	-76	ROIC(%)	-3.9	0.3	1.0	1.4	1.4
营运资金变动	-40	-1129	-2975	1121	-2140	偿债能力					
其他经营现金流	4503	4553	3394	3513	3595	资产负债率(%)	70.5	68.8	69.5	69.7	70.2
投资活动现金流	8377	8822	5636	5922	6395	净负债比率(%)	93.5	86.5	107.5	86.9	97.9
资本支出	284	386	-472	-513	-643	流动比率	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8
长期投资	7	13	-5	-4	-4	速动比率	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4
其他投资现金流	8654	9195	5168	5413	5756	营运能力					
筹资活动现金流	-13196	-13682	-8342	-9172	-9311	总资产周转率	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
短期借款	-688	-33	251	-157	21	应收账款周转率	16.3	23.0	14.5	15.0	15.5
长期借款	455	-191	-234	-200	-205	应付账款周转率	29.4	32.9	32.8	31.8	31.9
普通股增加	0	0	0	0	0	每股指标(元)					
资本公积增加	31	-167	0	0	0	每股收益(最新摊薄)	-0.36	0.03	0.07	0.11	0.14
其他筹资现金流	-12994	-13291	-8359	-8815	-9127	每股经营现金流(最新摊薄)	1.98	1.90	0.64	2.41	1.05
现金净增加额	-145	-375	-1199	2429	-442	每股净资产(最新摊薄)	4.02	3.98	4.05	4.16	4.30
估值比率											
P/E						市盈率	-8.7	100.7	46.1	27.5	22.9
P/B						市净率	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7
EV/EBITDA						市盈率	-37.0	26.6	25.3	31.0	33.2

数据来源：聚源、开源证券研究所

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入 (Buy)	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持 (outperform)	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性 (Neutral)	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持 (underperform)	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好 (overweight)	预计行业超越整体市场表现；
	中性 (Neutral)	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡 (underperform)	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何形式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号 楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号 楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn