



公司评级 增持（维持）

报告日期 2025 年 08 月 31 日

基础数据

08 月 29 日收盘价（元）	3.07
总市值（亿元）	72.31
总股本（亿股）	23.56

来源：聚源，兴业证券经济与金融研究院整理

相关研究

【兴证地产】我爱我家 24 年年报及 25 年一季报点评：业绩扭亏为盈，经营向善-2025.05.09

分析师：靳璐瑜

S0190520080003
jinluyu@xyzq.com.cn

分析师：王沁雯

S0190523040001
wangqinwen@xyzq.com.cn

我爱我家(000560.SZ)

2025 年半年报点评： 扣非利润扭亏，经营改善

投资要点：

- **业绩稳健增长，扣非利润扭亏。**2025 年上半年，公司实现营业收入 56.58 亿元，同比-2.69%；实现归母净利润 3840 万元，同比+30.8%，实现扣非利润 4991.71 万元（去年同期为-4382.93 万元），扣非利润实现扭亏为盈。上半年公司营收小幅下降因：资管业务新产品“相寓优选”采用“净额法”确认收入。而上半年业绩稳健增长、扣非利润扭亏为盈主因：1）公司布局的核心城市二手房呈较好复苏趋势，上半年二手房网签量北京同比+17.8%、上海+20.0%、杭州+15.5%；2）公司继续严控费用开支，上半年管理费用约 4.52 亿元，同比下降 18.92%，公司期间费用率同比下降 2.36pct 至 17.87%。上半年公司毛利率 9.87%，同比提升 1.22pct，净利率 0.83%，同比提升 0.34pct。
- **各项业务稳健提升。**公司实现住房总交易金额（GTV）约为 1375 亿元，同比+9.9%。
- **经纪业务：核心城市交易额增长及佣金率小幅回升，推动经纪业务收入平稳上升。**上半年，经纪业务营收 20.32 亿元，同比+13.57%，毛利率 22.82%，同比+0.13pct。公司经纪业务实现 GTV 约 1108 亿元，同比+10.5%，同时，受二手房回暖及成交结构优化影响，公司平均佣金率同比提升约 0.02 个百分点。
- **资管业务：在管房源规模持续提升，运营效率维持高位。**上半年，资管业务营收 27.03 亿元，同比-17.41%，毛利率-5.37%（调整回因新租赁准则要求确认至“资产处置收益”的部分后，毛利率约为 14.05%，同比+2.22pct）。上半年，公司资管业务 GTV 约 86.2 亿元，同比+0.2%。上半年末，公司在管房源规模达到 31.9 万套，同比提升约 9%；平均出房天数为 8.8 天，同比缩短 0.7 天，出租率为 95.2%。
- **新房业务：新房业务收入逆势增长，风险得到有效控制。**上半年，新房业务营收 4.69 亿元，同比+24.32%，毛利率约为 13.42%，同比+0.06pct。新房业务 GTV 约为 183 亿元，同比+32.6%。过去三年公司在“控风险、保质量、增效率”下开展新房业务，新房应收账款规模大幅下降，经营风险已经得到有效控制。
- **商业租赁及服务：**上半年，商业租赁及服务业务营收 1.75 亿元，同比+2.2%。
- **投资建议：**25 年上半年公司扣非利润实现扭亏为盈，未来受益地产止跌回稳，存量房市场规模持续提升，我们预计公司经营有望持续改善，预计公司 25 年、26 年 EPS 为 0.09、0.11 元，按 8 月 29 日收盘价对应 PE 为 35.1 倍、26.8 倍，维持“增持”评级。
- **风险提示：**地产基本面复苏不及预期、政策效果不及预期

主要财务指标

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入（百万元）	12536	13304	14004	14681
同比增长	3.7%	6.1%	5.3%	4.8%
归母净利润（百万元）	73	206	270	323
同比增长	108.7%	180.2%	31.1%	19.7%
毛利率	9.8%	10.3%	10.9%	11.1%
ROE	0.8%	2.2%	2.8%	3.2%
每股收益（元）	0.03	0.09	0.11	0.14
市盈率	98.5	35.1	26.8	22.4

数据来源：携宁，兴业证券经济与金融研究院整理

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

附表

资产负债表

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
流动资产	10701	11226	13239	13119
货币资金	3238	3773	5775	5529
交易性金融资产	317	287	257	227
应收票据及应收账款	504	530	512	510
预付款项	1095	1311	1317	1395
存货	217	234	242	252
其他	5330	5090	5136	5205
非流动资产	19536	17668	16235	17799
长期股权投资	97	96	97	99
固定资产	816	764	713	659
在建工程	0	0	0	0
无形资产	1250	1263	1275	1282
商誉	4461	4461	4461	4461
其他	12913	11084	9688	11297
资产总计	30237	28893	29474	30917
流动负债	15106	14090	14446	15220
短期借款	1177	1137	1337	1837
应付票据及应付账款	392	423	440	461
其他	13537	12530	12669	12922
非流动负债	5687	5190	5190	5590
长期借款	866	666	566	866
其他	4821	4523	4623	4723
负债合计	20793	19280	19635	20809
股本	2356	2356	2356	2356
未分配利润	1265	1412	1604	1834
少数股东权益	57	53	45	36
股东权益合计	9443	9614	9838	10108
负债及权益合计	30237	28893	29474	30917

现金流量表

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
归母净利润	73	206	270	323
折旧和摊销	5855	5869	5568	2570
营运资金的变动	-1129	95	78	82
经营活动产生现金流量	4486	5701	5303	2347
资本支出	8638	-2638	-2698	-2615
长期投资	183	4	-2	-2
投资活动产生现金流量	8822	-2197	-2586	-2488
债权融资	-276	-2036	200	900
股权融资	0	0	0	0
融资活动产生现金流量	-13682	-2968	-715	-105
现金净变动	-375	536	2002	-246

数据来源：携宁、兴业证券经济与金融研究院

注：每股收益均按照最新股本摊薄计算

利润表

单位：百万元

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
营业总收入	12536	13304	14004	14681
营业成本	11311	11936	12484	13049
税金及附加	59	52	58	60
销售费用	622	619	666	693
管理费用	977	1002	1067	1114
研发费用	95	82	93	95
财务费用	631	657	702	748
投资收益	106	74	114	129
公允价值变动收益	-42	-29	-29	-29
信用减值损失	-114	-41	-36	-35
资产减值损失	1	-1	-1	-1
营业利润	141	346	457	541
营业外收支	-15	-15	-15	-15
利润总额	125	331	442	525
所得税	55	129	180	211
净利润	70	201	262	314
少数股东损益	-3	-4	-8	-9
归属母公司净利润	73	206	270	323
EPS(元)	0.03	0.09	0.11	0.14

主要财务比率

会计年度	2024A	2025E	2026E	2027E
成长性				
营业总收入增长率	3.7%	6.1%	5.3%	4.8%
营业利润增长率	116.6%	146.2%	32.1%	18.3%
归母净利润增长率	108.7%	180.2%	31.1%	19.7%
盈利能力				
毛利率	9.8%	10.3%	10.9%	11.1%
归母净利率	0.6%	1.5%	1.9%	2.2%
ROE	0.8%	2.2%	2.8%	3.2%
偿债能力				
资产负债率	68.8%	66.7%	66.6%	67.3%
流动比率	0.71	0.80	0.92	0.86
速动比率	0.34	0.41	0.54	0.50
营运能力				
资产周转率	40.0%	45.0%	48.0%	48.6%
每股资料(元)				
每股收益	0.03	0.09	0.11	0.14
每股经营现金	1.90	2.42	2.25	1.00
估值比率(倍)				
PE	98.5	35.1	26.8	22.4
PB	0.8	0.8	0.7	0.7

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	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的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	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 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	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
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。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，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934 年美国《证券交易所》第 15a-6 条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

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方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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元	地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn