



2026 年 09 月 29 日

公司点评

增持/维持

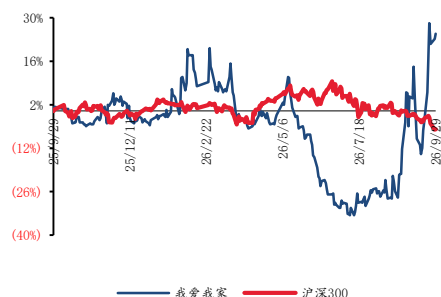
我爱我家(000560)

目标价:

最新收盘:3.76

我爱我家 2026 年半年报点评：持续精耕细作核心城市，归母净利润明显提升

■ 走势比较



■ 股票数据

总股本/流通(亿股) 23.56/23.43
 总市值/流通(亿元) 88.57/88.09
 12 个月内最高/最低价 (元) 4.1/1.95

相关研究报告

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

事件：

公司发布 2026 年半年报，2026 年上半年公司实现营业收入 47.02 亿元，同比下降 16.9%，归母净利润 0.81 亿元，同比增长 110.39%。

要点：

多因素影响下，归母净利润实现明显提升

2026 年上半年公司实现营收 47.02 亿元，同比下降 16.9%，累计实现住房总交易金额（GTV）约为 1276.3 亿元，同比下降约 7.2%。上半年公司实现归母净利润 0.81 亿元，同比增长 110.39%，实现扣非归母净利润 0.88 亿元，同比增长 76.3%，归母净利润较去年同期增长明显，主要受益于交易活跃度提升以及成交结构优化，公司买卖业务佣金率同比有所改善；以及公司进一步进行有效成本及费用管控，管理费用和销售费用分别同比下降 7.07% 和 7.48% 至 4.20 亿元和 2.80 亿元，此外 2026 年上半年公司销售毛利率为 13.05%，同比增长 3.18 个百分点。

经纪业务营收小幅下降，核心城市市占率稳定增长

2026 年上半年公司经纪业务实现收入 18.8 亿元，同比下降 7.7%，毛利率 19.6%，同比下降 3.3 个百分点，收入下降主要原因在于上半年国内核心城市二手房的交易价格相对于去年同期仍有一定幅度的下跌。上半年公司经纪业务实现 GTV 约 1013.8 亿元，同比下降 8.5%。公司在核心城市持续精耕细作，提升经纪人的服务品质，北京、上海地区的门店通过持续升级运营策略，市占率实现稳定增长，杭州市占率继续在头部保持稳定。

新房业务营收同样小幅下降，操作风险降低

2026 年上半年公司新房业务实现收入 4.3 亿元，同比下降 7.3%，毛利率约为 10.4%，同比下降 3 个百分点。同时实现 GTV 约为 171.1 亿元，同比下降 6.5%。公司新房业务板块根植于存量房交易核心业务基础上，定位于补充与完善公司的产品服务体系，公司强化总部对各地新房项目的规范化业务流程管理，有效降低了操作风险，提升运营效率和风控能力。

资管业务“相寓”品牌稳步向好，在管房源持续增长

资产管理业务是公司旗下“相寓”品牌所运营的住房租赁管理业务，2026 年上半年公司资产管理业务实现营业收入 21.1 亿元，同比下降 21.7%，实现 GTV 约 91.4 亿元，同比增长 6%，毛利率约 1.9%，同比提升 7.3 个百分点。经过多年的市场培育，公司“相寓”业务已覆盖北京、上海、杭州、苏州、南京等全国核心一线及新一线城市，在管房源数量突破 35.8 万套，累计服务超过 200 万业主、500 万租客，房屋资产管理总规模近万亿元。

投资建议：

上半年公司在核心城市的二手房市占率取得显著增长，降本增效成果显著，归母净利润明显提升，盈利能力持续修复，我们预计公司 2025/2026/2027 年归母净利润为 1.56/2.07/2.46 亿元，对应 25/26/27 年 PE 分别为 56.74X/42.82X/36.02X，给予“增持”评级。

风险提示：房地产行业政策风险；业务拓展不及预期；行业竞争加剧风险

■ **盈利预测和财务指标**

	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入（百万元）	10,480	10,322	10,664	10,875
营业收入增长率(%)	-16.40%	-1.50%	3.31%	1.98%
归母净利（百万元）	-97	156	207	246
净利润增长率(%)	-231.63%	261.52%	32.53%	18.88%
摊薄每股收益（元）	-0.04	0.07	0.09	0.10
市盈率（PE）	—	56.74	42.82	36.02

资料来源：携宁，太平洋证券，注：摊薄每股收益按最新总股本计算

资产负债表 (百万)

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
货币资金	3,238	3,159	3,850	4,140	4,463
应收和预付款项	1,600	1,076	1,078	1,081	1,083
存货	217	429	154	148	161
其他流动资产	5,647	4,320	3,864	3,841	3,858
流动资产合计	10,701	8,983	8,947	9,210	9,566
长期股权投资	97	100	102	104	106
投资性房地产	2,865	2,801	2,811	2,821	2,801
固定资产	816	757	696	635	574
在建工程	0	0	1	1	2
无形资产开发支出	1,345	1,324	1,330	1,332	1,321
长期待摊费用	476	409	394	374	354
其他非流动资产	24,637	19,261	17,154	17,096	17,091
资产总计	30,237	24,651	22,488	22,363	22,249
短期借款	1,177	1,553	1,653	1,803	1,903
应付和预收款项	1,029	661	667	679	699
长期借款	866	276	226	176	126
其他负债	17,721	12,842	10,478	10,040	9,619
负债合计	20,793	15,332	13,024	12,699	12,347
股本	2,356	2,356	2,356	2,356	2,356
资本公积	5,296	5,296	5,296	5,296	5,296
留存收益	1,399	1,293	1,440	1,647	1,893
归母公司股东权益	9,386	9,277	9,426	9,633	9,879
少数股东权益	57	42	37	31	23
股东权益合计	9,443	9,319	9,464	9,665	9,902
负债和股东权益	30,237	24,651	22,488	22,363	22,249

现金流量表 (百万)

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
经营性现金流	4,486	3,305	2,418	752	776
投资性现金流	8,822	8,247	952	446	455
融资性现金流	-13,682	-11,652	-2,670	-908	-908
现金增加额	-375	-100	701	290	323

利润表 (百万)

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
营业收入	12,536	10,480	10,322	10,664	10,875
营业成本	11,311	9,512	9,323	9,623	9,815
营业税金及附加	59	50	50	49	50
销售费用	622	574	547	533	544
管理费用	977	928	826	800	794
财务费用	631	445	396	339	277
资产减值损失	1	0	-1	-1	-1
投资收益	106	6	21	32	18
公允价值变动	-42	-94	-20	-20	-20
营业利润	141	-85	170	237	290
其他非经营损益	-15	26	19	14	7
利润总额	125	-59	189	251	297
所得税	55	31	38	50	59
净利润	70	-90	152	201	237
少数股东损益	-3	7	-5	-6	-9
归母股东净利润	73	-97	156	207	246

预测指标

	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E
毛利率	9.77%	9.23%	9.68%	9.76%	9.75%
销售净利率	0.59%	-0.92%	1.51%	1.94%	2.26%
销售收入增长率	3.67%	-16.40%	-1.50%	3.31%	1.98%
EBIT 增长率	42.09%	-18.93%	181.60%	0.80%	-2.83%
净利润增长率	108.65%	-231.63%	261.52%	32.53%	18.88%
ROE	0.78%	-1.04%	1.66%	2.15%	2.49%
ROA	0.22%	-0.33%	0.64%	0.90%	1.06%
ROIC	-1.35%	-5.37%	2.55%	2.60%	2.55%
EPS (X)	0.03	-0.04	0.07	0.09	0.10
PE (X)	120.64	—	56.74	42.82	36.02
PB (X)	0.94	0.95	0.94	0.92	0.90
PS (X)	0.71	0.85	0.86	0.83	0.81
EV/EBITDA (X)	4.03	4.82	4.20	8.39	7.77

资料来源：携宁，太平洋证券

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋证券股份有限公司

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，投资者应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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。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研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。