

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

我爱我家控股集团股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2019-08

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	诺安基金管理有限公司 史高飞 新华资产管理股份有限公司 惠宇翔、郑研研
时间	2019年11月26日
地点	北京市朝阳区创远路36号院朝来科技园8号楼我爱我家公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事、副总裁、董事会秘书 文彬 副总裁、财务总监 何洋 总裁办公室 葛欣、赵建楠
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、公司基本情况介绍</p> <p>公司基本情况介绍详见公司2019年11月1日在“互动易”披露的《2019年10月31日投资者关系活动记录表》（编号：2019-07）。</p> <p>二、交流环节</p> <p>1. 完成业务对赌是否存在问题？</p> <p>答：今年是业绩对赌的第三年，前两年均是超额达成业绩目标，从当前实现的业绩情况看，预期有希望超额完成业绩目标。</p> <p>2. 对赌之后有什么发展计划？</p> <p>答：基于“城市居家综合服务提供商”这一定位，深化业务布局，强化居家综合服务的专业能力。首先，计划将规模进一步扩充。其次，通过多元化业务战略的深入落地和协同加深，逐步提升公司盈利水平。第三，围绕居住，以交易为入口，充分应用数字技术，加大在数字化转型的投入，不断完善新一代业务系统，通过数据化工具为经纪服务提效。</p> <p>3. 公司对内的主要业务类考核指标有哪些？</p> <p>答：主要是收入规模和利润。收入方面，重点考核增长率，包括各</p>

产品线的收入占比；利润方面，侧重考核利润率。总体的指标设定来看，追求规模和利润的平衡增长。

4. “相寓”的在管套数在下滑，是什么原因？

答：“相寓”根据各城市租赁市场变化优化调整布局，降低不良库存，坚持以运营周转效率为核心策略，聚焦需求稳定增长的区域市场。

5. 今年长租公寓“爆雷”频出，“相寓”经营情况如何？

答：“相寓”运营 18 年，覆盖国内 14 个大中型城市，是房屋资产管理行业管理规模和涉及城市范围最广泛，并且是市场上为数不多持续盈利的房屋资产管理公司。截止 2019 年 9 月 30 日，相寓全国在管规模 28.5 万套，全国平均出租率为 94.2%，相寓管理资产受托收到租金总额 114.7 亿元，实现资管收入 12.58 亿元，同比增长 1.5%。3 季度新收委托量 20337 套，环比增长 6%；2019 年 3 季度相寓客户续签量 25513 单，环比增长 9%，同比增长 12%，续签量的增加系客户服务满意度提升所带来；2019 年 3 季度平均销控天数 9.7 天，环比提效 19%，同比提效 7%，运营效率进一步提升。

6. “相寓”能够持续盈利的原因？

答：主要还是在于经营品质的把控。业务定位上，“相寓”是分散式为主，简配无重装修。“相寓”的客户中，家庭整租对象居多。“相寓”具有超过 18 年的住宅资产管理经验，运营效率出色，毛利率在 26%左右的水平。

7. 公司是否考虑某些产品线的分拆上市？

答：A 股境内分拆上市的政策通道已经打开了，公司保持关注，目前没有分拆计划。

8. 目前经纪行业的集中度情况如何？

答：从国内总体市场来看是非常分散的，行业前三的市占率合计不到 20%。

9. 核心城市二手房带看情况如何？

答：从我爱我家研究院监测的指标来看，二手房带看量较往年同期相比趋于平稳，但转化周期略有所延长，需求吐得较慢。

10. 对明年业务增长的预期？

答：今年整体市场不够旺盛，竞争也较为激烈，公司依然实现了逆势增长，对明年还是有较高的发展预期。

	<p>11. 门店和经纪人的增长情况？ 答：直营门店没有过多增长，加盟门店有一些增长，我爱我家坚持“有质量增长”，看重店效、人效水平，注重专业化品质服务的提升。</p> <p>12. 商誉会不会减值？ 答：公司经营情况稳健向好，目前不会。</p> <p>13. 分红情况如何？ 答：2016年至2018年，公司分红比率分别为20.69%、24.86%、25.74%，合计派发现金股利分别为1638万元、1811万元、1.62亿元，呈逐年上升趋势。</p> <p>14. ROE水平如何？ 答：ROE值是6.63%，较上年同期提升1.26个百分点。如果净资产中剔除原昆百大的存量因素和重组的商誉，能较为实际反映经纪业务的ROE值。</p>
附件清单 (如有)	无
日期	2019年11月27日