

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：2023-09

投资者关系活动类别	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称及人员 （排名不分先后）	高盛集团、法国巴黎银行、中金公司、摩根士丹利、淡水泉、嘉实基金、工银瑞信基金、兴证全球基金、挪威央行、阳光资产、三星证券、招商证券、海通证券、华宝基金、易方达基金、施罗德基金、鹏扬基金、中国人保、泉汐基金、南方基金、华夏基金、中欧基金、国泰基金、国寿安保基金、国投瑞银基金、国联证券、大家保险、光大资管、华西基金、博时基金、广发基金、睿远基金、红杉资本、浙商证券、西部证券、开源证券、华安证券、明世伙伴基金、华泰人寿、平安基金、建信基金、国金资管、混沌投资、圆信永丰基金、建银投资、贝莱德集团、荷宝投资、Mirae Assets、T Rowe Price、M&G Investment、Point72、Allianz、Invesco、Dymon Asia、Polymer Capital、Robeco、LyGH Capital 等境内外投资机构约330余位投资人及分析师
上市公司接待人员姓名	董事、董事会秘书：邹天龙 投资者关系总监：黄健涛
时间	2023年9月5日 - 9月7日
地点	北京我爱我家公司总部会议室
形式	电话会议沟通，互动问答
交流内容及具体问答记录	<p>中国一线城市陆续落实“认房不认贷”政策后，北京、上海等核心城市存量房交易展现显著回暖态势。公司近期与境内外投资者就重点城市二手房交易趋势、公司经营近况等进行了互动交流。相关交流内容汇总如下：</p> <p>问答环节：</p> <p>（一）请问管理层近期相关政策的落实对公司业务及市场有何影响？</p> <p>答：国家近期逐步放松对存量房买卖的相关政策，北上广深等一线城市“认房不认贷”政策也在上周陆续落地，我们认为整体上有助于提振购房人信心并促进二手房市场交易的进一步回暖。</p> <p>回顾9月1日政策落地后至今的几天时间内，公司业务所在的北京、上海等核心城市的二手房带看量及成交量均取得显著强劲增长，成交量相较政策出台前一周同期的成交量增幅在80-100%左右。此外，从</p>

本周上半周的成交和带看趋势来看，回暖态势有望延续。公司作为国内存量房经纪服务领域的龙头公司，深耕北京、上海、杭州等一线城市，我们认为本次一线城市存量房政策的逐步放松将会让公司业务充分受益。从中长期来看，我们对国内存量房交易市场持乐观态度，尤其国内一线核心城市的二手房交易量仍有较大的增长空间。

（二）请管理层更新一下公司在数字化领域的发展情况？

答：2023年上半年，公司快速捕捉到了人工智能这一技术突破带来的发展契机，与人工智能领域的头部企业第四范式达成战略合作，双方将共同推动大模型技术在房产经纪行业的落地。公司将自己的行业知识库与第四范式的式说大模型相结合，形成了我爱我家特有的“房产经纪大模型”。房产经纪大模型具有更好的语义理解能力、更流畅的语言表达能力，会真正成为经纪人的业务助手，帮助他们更灵活地运用业务知识、更好地理解客户的需求、更快地成为一名优秀的经纪人。

此外，公司的数字化建设效果持续显现。在2023年上半年，公司APP端MAU达到339万，同比增长7%，PC端MAU达到547万，同比增长21%，小程序端MAU达到220万，同比增长8%。与此同时，我爱我家北京官网客户成交占比达到62.1%，同比提升5.7个百分点；官网客户录入占比达到54.9%，同比提升5.8个百分点。公司多年来在数字化领域的持续投入，带动平台价值持续提升，为平台内经纪人源源不断地提供精准流量和精准商机。

（三）公司对于佣金率的未来走势有何预期，以及早前的佣金指导意见对公司带来哪些影响？

答：上半年公司的买卖业务平均佣金率水平与去年相比基本保持稳定。我爱我家多年来一直按照政府的要求和政策的制定，提供亲民的佣金费率服务，并且一直贯彻“总价不同、费率不同”的阶梯式收费原则，符合近期政府部门提出的佣金政策导向。今后，公司将继续坚持“待客如己”的服务理念，为客户提供优质的服务。长期来看，我们认为行业佣金率水平将由房地产经纪服务行业的供需状况、服务品质和竞争格局所决定。

（四）五八减持的原因和带来的影响？

答：五八减持是基于其集团资产整合及自身的资金安排做出的财务决策，不会影响双方之间正常的商务活动与合作安排。

（五）公司中报显示资产管理业务收入下降，并且毛利率为负，主要原因是什么？

答：公司上半年资产管理业务收入同比有一定幅度的下降，并且毛利率为负，主要原因是基于新的租赁准则，部分房源的收益确认至“资产处置收益”科目之中所致，若调整回该部分收益，上半年公司资产管理业务的毛利率约为11.09%，同比提高3.31个百分点。

	<p>（六）公司的新房业务未来如何定位？</p> <p>答：面对全国新房市场投资与消费持续走低、行业风险频发的态势，公司以“控规模、保质量、增效率”作为新房销售业务的经营原则，在确保收入质量的前提下发展新房销售业务，重点发展与央企、国企等品牌开发商的合作，并加强业务回款管理。</p> <p>（七）能否介绍一下公司未来的扩张战略？</p> <p>答：在既有落地城市，公司将持续精耕细作，巩固现有竞争优势地位，复制成功路径，通过门店扩张、经纪人团队扩充、市场营销等方式持续提升现有城市的市场占有率水平。</p> <p>在新的城市扩张方面，公司将继续聚焦在经济活跃、人口流入的一线和新一线城市，通过我们丰富的组织管理经验和强大的数字化平台能力的赋能，与我们新的城市合伙人共同成长。</p>
关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明	本次活动不涉及应披露重大信息情况。
活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件(如有，可作为附件)	无
日期	2023年9月7日