

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

公告编号：2025-007

我爱我家控股集团股份有限公司 2024 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2024 年末总股本 2,355,500,851 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.043 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|----------------------|----------------------|--------|
| 股票简称 | 我爱我家 | 股票代码 | 000560 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 邹天龙 | 杜琳 | |
| 办公地址 | 北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼 | 北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼 | |
| 传真 | 010-53918088 | 010-53918088 | |
| 电话 | 010-53918088 | 010-53918088 | |
| 电子信箱 | zoutianlong@5i5j.com | dulinq@5i5j.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

我爱我家是中国最早成立的全国性住房经纪服务企业之一，随着互联网和数字化技术的不断发展，公司已经逐步进化为一家以居住交易服务为核心的互联网人居生活服务平台运营商，专注于提供数字化产业解决方案和一体化的运营服务。公司聚焦于居住服务场景，主要围绕居住核心资产（住宅）的配置（交易与运营管理）需求提供专业服务，坚持以用户价值为导向，致力于服务国内广大城市家庭、租客、社区与产业合作伙伴，构建舒适个性化的生活环境与多元共赢的人居服务生态体系。

目前公司的主要收入由以下几块业务所构成：

1、经纪业务

经纪业务包括存量房的买卖和租赁业务。公司采用直营为主、加盟为辅的业务模式，依托自主开发运营的互联网线上服务平台和线下社区门店网络，为客户的全生命周期旅程提供一站式专业化服务和高效、安全的用户体验。

公司通过线上互联网平台和线下门店网络，为我们的客户和经纪人提供房源信息登记、核验、展示、查询以及专业咨询、交易对接等信息服务，以及交易过程中的验证、签约、履约及客服支持等线上服务。近年来，公司通过持续的数字化升级，大幅提升了业务运营的标准化水平，不断突破组织与销售半径的条件限制，实现房、客、人等业务资源的开放共享与多边高效协同，进而降低整体运营成本、提升组织绩效，从而为消费者提供高品质的解决方案，创造客户价值。

2、资产管理业务

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，该业务始于集团自2001年从北京开始的“房屋管家”租赁业务，是国内最早提供长租公寓服务的企业之一。公司创建了国内最早的房屋资产管理服务，是拥有超20年住房租赁管理经验的先行者。

经过多年的市场培育，“相寓”业务已覆盖北京、杭州、上海、苏州、南京等全国多个大中型城市，在管房源数量突破30万套，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。

“相寓”坚持数字引领、科技驱动，致力于打造国内领先的、以城市房屋资产管理运营业务为核心、品质租住生活与多元空间产品应用体系为结合的综合生活服务平台。

“相寓”业务包含分散式和集中式两大产品谱系。其中，分散式产品线主要包括相寓HOME和相寓ROOM，集中式产品线主要包括相寓PARK、相寓INN、相寓DORM和相寓BASE。

3、新房业务

新房销售业务主要是向房地产开发商提供的渠道销售服务，是公司在存量房业务的基础之上，为客户提供更多的产品服务选择。具体来讲，渠道业务是将经纪人线上、线下获取的客户与新房楼盘进行房客匹配，为开发商提供客户成交的机会，从而获取中介服务佣金的业务模式。公司新房业务强化业务赋能能力、风险防范能力和客户服务能力，推动创新产品落地，进一步发挥一、二手房联动优势。

4、商业租赁及服务

公司拥有完整的商业资产管理产业链，该业务依托旗下“昆百大”进行运营和管理，业务涵盖购物中心、百货商场、写字楼等多种商业形态。“昆百大”是具有高知名度的零售商业品牌，也是云南地区最大的商业资产管理运营公司。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

| | 2024 年末 | 2023 年末 | 本年末比上年末 增减 | 2022 年末 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 总资产 | 30,236,585,301.17 | 32,376,590,053.58 | -6.61% | 32,540,484,408.16 |
| 归属于上市公司股东 的净资产 | 9,385,985,309.63 | 9,471,068,766.05 | -0.90% | 10,291,615,903.81 |
| | 2024 年 | 2023 年 | 本年比上年增减 | 2022 年 |
| 营业收入 | 12,536,094,465.65 | 12,091,732,831.61 | 3.67% | 11,673,410,158.40 |
| 归属于上市公司股东 的净利润 | 73,412,261.43 | -848,292,259.15 | 108.65% | -309,694,834.25 |
| 归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润 | 41,422,015.29 | -752,123,036.65 | 105.51% | -321,694,001.59 |
| 经营活动产生的现 金流量净额 | 4,485,544,570.97 | 4,673,472,604.21 | -4.02% | 4,311,481,822.10 |
| 基本每股收益（元 /股） | 0.0312 | -0.3601 | 108.66% | -0.1315 |
| 稀释每股收益（元 /股） | 0.0312 | -0.3601 | 108.66% | -0.1315 |
| 加权平均净资产收 益率 | 0.78% | -8.58% | 9.36% | -2.97% |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 2,752,745,220.69 | 3,062,448,074.16 | 2,947,105,918.75 | 3,773,795,252.05 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 25,378,707.81 | 3,978,785.29 | -20,870,879.04 | 64,925,647.37 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -54,773,078.80 | 10,943,759.70 | -29,510,148.42 | 114,761,482.81 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 976,465,518.23 | 962,610,094.83 | 864,831,268.50 | 1,681,637,689.41 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 113,160 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 87,705 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|---------------------------|---------|---------------------|----------------|-------------------|------------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份） | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 西藏太和先机投资管理有限公司 | 境内非国有法人 | 17.45% | 411,028,689.00 | 0.00 | 质押 | 260,000,000.00 | |
| 天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙） | 境内非国有法人 | 7.43% | 175,073,202.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 谢勇 | 境内自然人 | 5.52% | 130,000,000.00 | 97,500,000.00 | 不适用 | 0 | |
| 天津海立方舟投资管理有限公司 | 境内非国有法人 | 3.10% | 73,033,706.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 2.90% | 68,201,638.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 陈嘉华 | 境内自然人 | 1.16% | 27,242,728.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 玄元私募基金投资管理（广 | 其他 | 1.08% | 25,548,800.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |

| | | | | | | | |
|--|---|-------|---------------|------|-----|--|---|
| 东)有限公司 一玄元科新 243号私募证 券投资基金 | | | | | | | |
| 达孜时潮投资 管理有限公司 | 境内非国 有法人 | 0.55% | 13,000,000.00 | 0.00 | 不适用 | | 0 |
| 中国工商银行 股份有限公司 一南方中证全 指房地产交易 型开放式指数 证券投资基金 | 其他 | 0.55% | 12,975,380.00 | 0.00 | 不适用 | | 0 |
| 傅华 | 境内自然 人 | 0.49% | 11,600,000.00 | 0.00 | 不适用 | | 0 |
| 上述股东关联关系或一致 行动的说明 | 上述股东中,谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人,谢勇先生为本公司实际控制人,其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。除此之外,上述股东之间不存在关联关系,不属于一致行动人。 | | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情 况说明(如有) | 上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为:陈嘉华通过宏信证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票24,037,028股,通过普通证券账户持有3,205,700股,其合计持有公司股票27,242,728股。 | | | | | | |

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位:股

| 持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况 | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|--------------------|-------------|
| 股东名称(全 称) | 期初普通账户、信用账 户持股 | | 期初转融通出借股份 且尚未归还 | | 期末普通账户、信用账 户持股 | | 期末转融通出借 股份且尚未归还 | |
| | 数量合计 | 占总股本 的比例 | 数量合计 | 占总股 本的比例 | 数量合计 | 占总股本 的比例 | 数量 合计 | 占总股 本的比例 |
| 天津海立方舟投 资管理有限公司 | 71,733,706 | 3.05% | 1,300,000 | 0.06% | 73,033,706 | 3.10% | 0 | 0.00% |

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

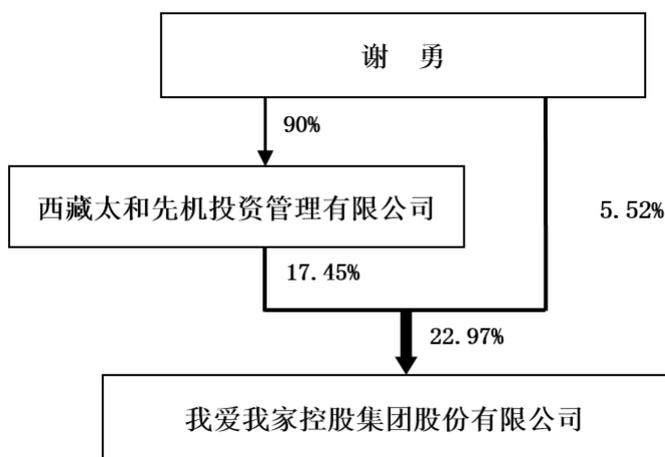
适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

关于全资子公司签订战略合作协议情况

公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“北京我爱我家”）与北京京邦达贸易有限公司（以下简称“京邦达”）签订了《战略合作协议》。双方拟就社区服务、产地产业带、商品供应链、服务供应链、智慧物流等领域进行深度合作。北京我爱我家将整合集团内业务需求，如房屋运营业务、长租公寓业务、平台电商业务、社区服务业务等。京邦达向北京我爱我家提供具有优势的智慧物流和供应链整合方案，并通过与北京我爱我家系统对接的方式承接北京我爱我家开放平台中的物流及服务业务。双方在商品供应链及服务供应链领域展开全方位合作，为我爱我家集团供应链赋能。上述事项具体内容详见公司于2024年5月14日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于全资子公司签订战略合作协议的公告》（2024-032号）。

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2025年4月10日