

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

公告编号：2024-019 号

我爱我家控股集团股份有限公司 2023 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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路 36 号院 8 号楼	北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路 36 号院 8 号楼	
传真	010-53918088	010-53918088	
电话	010-53918088	010-53918088	
电子信箱	zoutianlong@5i5j.com	dulin@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，主要围绕住宅这一居住核心资产的交易与租赁运营管理需求，提供专业化服务，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、苏州等全国 15 个大中型城市，在管房源数量突破 27 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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：元

	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入 (元)	12,091,732,831.61	11,673,410,158.40	11,673,410,158.40	3.58%	11,962,873,818.75	11,962,873,818.75
归属于上市公司股东的净利润 (元)	848,292,259.15	305,981,271.08	309,694,834.25	-173.91%	165,960,237.25	163,625,781.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	752,123,036.65	317,980,438.42	321,694,001.59	-133.80%	121,941,082.92	119,606,626.92
经营活动产生的现金流量净额 (元)	4,673,472,604.21	4,311,481,822.10	4,311,481,822.10	8.40%	2,131,620,293.25	2,131,620,293.25
基本每股收益 (元/股)	-0.3601	-0.1299	-0.1315	-173.84%	0.0711	0.0695
稀释每股收益 (元/股)	-0.3601	-0.1299	-0.1315	-173.84%	0.0711	0.0695
加权平均净资产收益率	-8.58%	-2.93%	-2.97%	-5.62%	1.59%	1.57%

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	32,376,590,0 53.58	32,638,973,6 96.93	32,540,484,4 08.16	-0.50%	32,963,511,4 06.73	32,961,176,9 50.73
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,471,068,76 6.05	10,297,663,9 22.98	10,291,615,9 03.81	-7.97%	10,569,590,1 16.54	10,567,255,6 60.54

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

本集团自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对于单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，按照解释 16 号及《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定进行追溯调整。

（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	3,149,475,668.28	3,114,978,353.06	2,808,172,535.24	3,019,106,275.03
归属于上市公司股东的净利润	51,762,988.23	-100,573,543.44	-19,120,061.72	-780,361,642.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,539,297.75	-102,451,700.33	-15,429,726.80	-678,780,907.27
经营活动产生的现金流量净额	1,085,794,051.78	984,067,179.94	772,543,808.00	1,831,067,564.49

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	48,269	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,922	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	243,000,000.00
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	质押	106,500,000.00
五八有限公司	境内非国有法人	5.00%	117,774,943.00	0.00	不适用	0
天津海立方方舟投资管理有限公司	境内非国有法人	3.05%	71,733,706.00	0.00	不适用	0
我爱我家控股集团股份有限公司第一期员工持股计划	其他	2.82%	66,439,073.00	0.00	不适用	0
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.43%	33,754,113.00	0.00	不适用	0
上海福翌私募基金管理有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.43%	33,600,000.00	0.00	不适用	0
陈嘉华	境内自然人	1.12%	26,429,428.00	0.00	不适用	0
玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元科新 243 号私募证券投资基金	境内非国有法人	1.08%	25,548,800.00	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。谢勇先生持有公司第二期员工持股计划 1.15% 的份额。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 2,392,400 股，其合计持有公司股票 26,429,428 股。
--------------------	---

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
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	73,033,706	3.10%	0	0.00%	71,733,706	3.05%	1,300,000	0.06%

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

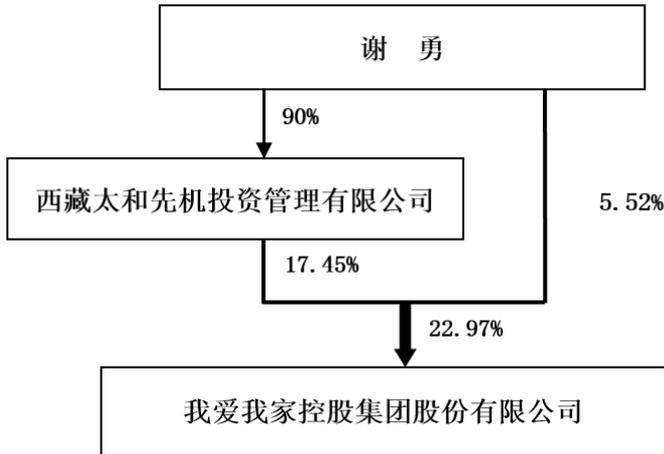
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
陈嘉华	新增	0	0.00%	26,429,428	1.12%
玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元科新243号私募证券投资基金	新增	0	0.00%	25,548,800	1.08%
青岛中建新城投资建设有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
香港中央结算有限公司	退出	0	0.00%	14,265,469	0.61%

(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

关于部分持股 5%以上股东减持股份计划的实施及披露情况

(1) 持有本公司 5%以上股份的股东天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）通过本公司于 2023 年 1 月 14 日披露减持计划。其拟通过集中竞价交易方式减持本公司股份不超过

47,110,017 股，减持比例不高于公司总股本的 2%。该减持计划已于 2023 年 8 月 12 日到期，天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）没有发生减持行为。

(2) 持有本公司 5%以上股份的股东五八有限公司通过本公司于 2022 年 8 月 27 日披露减持计划。其拟通过集中竞价、大宗交易或两种方式相结合的方式减持本公司股份数量合计不超过 77,495,978 股，减持比例不高于公司总股本的 3.29%。该减持计划已于 2023 年 3 月 19 日到期，减持期间内，五八有限公司通过大宗交易方式合计减持其持有的公司股份 13,000,000 股，占公司总股本的 0.55%。

五八有限公司通过本公司于 2024 年 4 月 6 日披露减持计划。拟通过集中竞价、大宗交易或两种方式相结合的方式减持本公司股份数量合计不超过 64,540,723 股，减持比例不高于公司总股本的 2.74%。该减持计划时间已于 2023 年 10 月 27 日到期，减持期间内，五八有限

公司通过集中竞价及大宗交易方式合计减持其持有的公司股份 64,225,057 股，占公司总股本的 2.73%。

其他重大事项临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	披露日期	临时公告披露网站查询索引
关于部分持股 5%以上股东减持股份计划的实施及披露情况	2023 年 1 月 14 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2023-003 号）
	2023 年 3 月 21 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划期满暨实施情况的公告》（2023-014 号）
	2023 年 4 月 6 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2023-020 号）
	2023 年 4 月 15 日	《关于持股 5%以上股东减持股份达到 1%暨减持计划进展的公告》（2023-022 号）
	2023 年 5 月 13 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》（2023-039 号）
	2023 年 7 月 29 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》（2023-058 号）
	2023 年 8 月 1 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划减持数量过半的进展公告》（2023-059 号）
	2023 年 8 月 5 日	《关于持股 5%以上股东减持股份达到 1%暨减持计划进展的公告》（2023-064 号）
	2023 年 8 月 15 日	《关于持股 5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》（2023-065 号）
	2023 年 9 月 8 日	《关于股东权益变动的提示性公告》（2023-070 号）、《简式权益变动报告书》
	2023 年 10 月 31 日	《关于股东减持股份计划期限届满暨实施情况的公告》（2023-077 号）

我爱我家控股集团股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 26 日