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价值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	调整后
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	调整后
总资产（元）	32,376,590,053.58	32,638,973,696.93	32,540,484,408.16	-0.50%	32,963,511,406.73	32,961,176,950.73
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,471,068,766.05	10,297,663,922.98	10,291,615,903.81	-7.97%	10,569,590,116.54	10,567,255,660.54

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－第二期员工持股计划	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
上海福罡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

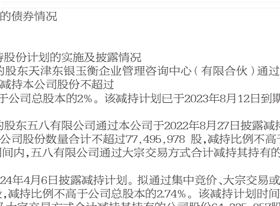
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
陈嘉华	新增	0	0.00%	26,429,428	1.12%
玄元私募基金投资管理（广东）有限公司－玄元科新243号私募证券投资基金	新增	0	0.00%	25,548,800	1.08%
青岛中建新城投资建设有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
香港中央结算有限公司	退出	0	0.00%	14,265,469	0.61%

（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%。该减持计划期已于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

证券代码：000560 证券简称：我爱我家 公告编号：2024-020号

我爱我家控股集团股份有限公司关于公司2023年度利润分配的预案

我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称"本公司"或"公司"）于2024年4月24日召开第十一届董事会第七次会议暨2023年度董事会、第十一届监事会第五次会议暨2023年度监事会，审议通过了《关于公司2023年度利润分配的预案》，公司2023年度计划不进行利润分配，本议案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。具体情况如下：

一、2023年度利润分配预案基本内容

1.公司2023年度可分配利润情况

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2023年度合并报表口径实现归属于母公司所有者的净利润为-848,292,259.15元，扣除提取法定盈余公积0元，当年形成未分配利润-848,292,259.15元，报告期末的累计未分配利润为1,194,700,316.93元。

经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自2008年6月1日由成本模式变更为公允价值模式。该项会计政策变更后，本期投资性房地产公允价值变动形成的收益为-47,710,751.89元，扣除所得税影响后，本报告期实际因公允价值变动形成的归属于上市公司股东的收益为-39,369,790.00元。截止2023年末，投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为701,019,148.20元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于上市公司股东的收益为 522,719,205.96元。根据相关规定，该部分投资性房地产公允价值变动收益由于尚未变现暂不能进行分配。扣除上述因素影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为-808,922,469.15元，累计可供分配利润为671,981,110.97元。

2023年度母公司报表实现净利润-6,920,225.04元，扣除提取的法定盈余公积0元，母公司当年形成的未分配利润为-6,920,225.04元，报告期末累计未分配利润为408,741,307.69元。本期母公司投资性房地产公允价值变动形成的收益为-3,763,200.00元，扣除所得税影响后，本期因投资性房地产公允价值变动形成的归属于母公司的收益为-3,763,200.00元。截止2023年末，母公司投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为565,902,512.69元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益为423,486,084.52元。剔除母公司投资性房地产公允价值变动产生的影响后，母公司本期形成的可供分配利润为-3,157,025.04元，累计可供分配利润为-14,744,776.83元。

2.公司2023年度利润分配预案主要内容

根据《公司章程》和公司《未来三年股东分红回报规划（2023-2025年）》之"公司在满足下列先决条件时，可以分配现金股利：公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）"的规定，由于公司2023年度合并报表及母公司报表当年可分配利润均为负数，不满足当年现金分红的条件；同时，考虑公司现阶段业务发展、资金需求及未来发展等因素，结合目前的经营状况、资金状况，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，为更好地满足公司业务开展需要，公司董事会研究决定2023年度的利润分配预案为：2023年度不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

二、利润分配预案的合法性、合理性说明及未分配利润的用途

1.利润分配预案的合法性、合理性说明

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司近三年（含2023年度）的利润分配预案情况如下：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的可供分配利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司股东的可供分配利润的比率	合并报表累计可分配利润
2023年	0	-808,922,469.15	–	671,981,110.97
2022年	0	-316,960,050.07	–	1,470,749,110.24
2021年	18,844,006.81	180,770,287.43	10.42%	1,804,193,167.12

注：（1）本公司2021年度合并报表实现归属于母公司所有者的净利润165,960,237.25元，扣除本期投资性房地产公允价值变动形成的收益归属于上市公司股东的收益567,312,706.02元（扣除所得税后），合并报表本期形成的可供分配利润为180,770,287.43元。2021年度派发现金股利18,844,006.81元，占本期形成的可供分配利润的10.42%。

（2）本公司2022年度合并报表实现归属于母公司所有者的净利润-305,981,271.08元，扣除本期投资性房地产公允价值变动形成的收益归属于上市公司股东的收益-316,960,050.07元（扣除所得税后），合并报表本期形成的可供分配利润为1,470,749,110.24元。2022年度未派发现金红利，未送红股，未进行资本公积金转增股本。

经测算，公司最近三年（含2023年度）实施现金分红金额合计18,844,006.81元，最近三年合并报表累计可分配利润-945,112,231.79元（年均-315,037,410.60元），符合公司章程和公司《未来三年（2023-2025年）股东分红回报规划》之"公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。"的规定，符合公司所做相关承诺。

公司2023年度利润分配预案符合《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律法规、部门规章、规范性文件及公司章程和公司《未来三年股东分红回报规划（2023-2025年）》关于利润分配的相关规定，充分考虑了公司2023年度盈利状况、宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，与公司实际情况相匹配。该利润分配预案合法、合规、合理。

2.未分配利润的用途和计划

公司留存未分配利润将主要用于支持公司日常经营发展、补充公司流动资金等，以保障公司正常经营和持续稳定发展，增强抵御风险的能力，进一步提升公司核心竞争力，实现股东利益最大化。

公司2023年度不进行利润分配的预案充分考虑了公司实际情况、战略规划和发展预期，符合公司全体股东的长远利益。公司将严格按照《公司法》《证券法》等相关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定要求，从有利于公司发展和投资者回报的角度出发，综合考虑与利润分配相关的各种因素，积极执行公司的利润分配政策，重视以现金分红形式对投资者进行回报，致力于为股东创造长期的投资价值。

三、本次利润分配预案的相关审批程序

1.董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于2024年4月24日召开第十一届董事会第七次会议暨2023年度董事会，会议以9票同意，0票反对，0票弃权审议通过《关于公司2023年度利润分配的预案》，并同意将该议案提交公司2023年年度股东大会审议。董事会认为：本次利润分配预案符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关要求，符合《公司章程》规定的利润分配政策和公司已披露的《未来三年（2023-2025年）股东分红回报规划》的有关规定，充分考虑了公司2023年度盈利状况、宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，与公司实际情况及发展战略相符。

2.独立董事意见

经核查，公司独立董事认为：公司2023年度利润分配预案符合《公司法》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律法规、部门规章及规范性文件的要求，符合《公司章程》和公司《未来三年（2023-2025年）股东分红回报规划》关于利润分配的相关规定，充分考虑了公司2023年度盈利状况、宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，利润分配预案具备合法性、合规性、合理性，不存在损害公司和股东利益的情况。相关审议程序及方式符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。我们同意公司2023年度利润分配预案，并同意将该议案提交公司2023年年度股东大会进行审议。

3.监事会意见

经审核，公司监事会认为：公司2023年度利润分配预案充分考虑了公司2023年度盈利状况、宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，其内容及决策程序符合《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律法规、部门规章及规范性文件的要求，符合《公司章程》和公司《未来三年（2023-2025年）股东分红回报规划》的规定，有利于公司实现持续、稳定、健康发展。

四、备查文件

1.第十一届董事会第七次会议暨2023年度董事会决议；

2.第十一届监事会第五次会议暨2023年度监事会决议；

3.独立董事独立意见。

特此公告。

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年4月26日

证券代码：000560 证券简称：我爱我家 公告编号：2024-021号

我爱我家控股集团股份有限公司关于2023年度计提信用减值准备和资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为更加真实、准确地反映我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称"公司"）截至2023年12月31日的资产状况和财务状况，根据《企业会计准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关要求，结合公司会计政策的相关规定，公司及下属子公司对截至2023年12月31日的各项资产进行了全面清查和资产减值测试。根据测试情况，基于谨慎性原则，对部分可能发生减值的相关资产及信用计提减值准备，具体情况如下：

一、计提资产减值准备情况概述

公司及下属子公司对截至2023年12月31日的应收账款、其他应收款、预付款项、合同资产、存货、其他流动资产、固定资产、无形资产、商誉、长期股权投资等资产进行了全面清查及充分评估、分析，对存在减值迹象的资产进行了减值测试。根据测试结果，公司2023年度计提各项信用减值准备和资产减值准备合计481,014,137.53元，本次计提信用减值准备和资产减值准备计入的报告期间为2023年1月1日至2023年12月31日。具体计提情况如下：

项目	计提金额（元）
应收账款坏账损失	139,606,619.94
其他应收款坏账损失	13,869,656.20
其他流动资产坏账损失	9,115,414.80
信用减值损失小计	162,591,690.94
预付款减值损失	-4,086.51
存货跌价准备	5,566,126.46
商誉减值损失	312,860,406.64
资产减值损失小计	318,422,446.59
合 计	481,014,137.53
占当期合并净利润的比例	56.59%

二、计提资产减值准备的具体说明

根据公司报告期末资产减值测试结果，公司2023年1月1日至2023年12月31日计提各项信用减值准备和资产减值准备共计481,014,137.53元，其中应收账款及其他应收款坏账准备153,476,276.14元、预付账款坏账准备-4,086.51元、其他流动资产坏账准备9,115,414.80元、商誉减值准备312,860,406.64元、存货跌价准备5,566,126.46元。

1.计提坏账准备的情况说明

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规定，本公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，除了单项评估信用风险的金融资产外，基于其共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。2023年，本公司报告期计提应收账款项坏账准备139,606,619.94元、其他应收款坏账准备13,869,656.20元、预付账款坏账准备-4,086.51元及其他流动资产坏账准备9,115,414.80元。

2.计提存货跌价准备的情况说明

根据《企业会计准则第1号——存货》规定，报告期末，本公司综合考虑存货状态、库龄、持有目的、市场销售价格、是否已有合同订单等因素，确定存货可变现净值，并与存货成本账面价值进行比较，在资产负债表日按成本与可变现净值孰低对存货进行计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。2023年度，本公司计提各项存货跌价准备5,566,126.46元。

3.计提商誉减值损失的情况说明

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则，结合公司实际情况，公司对商誉相关的资产组进行减值测试。同时，聘请北京亚超资产评估有限公司对公司截至2023年12月31日商誉相关资产组进行评估。经测算，公司商誉原值4,822,744,913.61元，本次计提减值准备312,860,406.64元，截至2023年12月31日商誉净额为4,498,685,306.97元。

三、计提减值准备对公司的影响

本次计提信用减值准备和资产减值准备481,014,137.53元，计入公司2023年年度损益，对当期经营性现金流无影响。

本次计提减值准备有利于真实、准确地反映本公司财务状况和资产价值，依据充分、合理，符合《企业会计准则》等相关规定，符合公司实际情况，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

本次计提减值准备金额已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、本次计提资产减值准备的审批程序

公司2024年4月24日分别召开的第十一届董事会第七次会议暨2023年度董事会和第十一届监事会第五次会议暨2023年度监事会审议通过了《关于2023年度计提信用减值准备和资产减值准备的议案》，同意根据《企业会计准则》等相关规定，结合公司资产的实际情况，对部分可能发生减值的相关资产及信用计提减值准备共计481,014,137.53元。公司独立董事发表了同意的独立意见。该议案无需提交公司股东大会审议。

五、董事会、独立董事及监事会关于公司计提资产减值准备合理性的说明及审核意见

1.董事会关于公司计提资产减值准备合理性的说明

公司本次计提信用及资产减值准备事项是经资产减值测试后基于谨慎性原则而做出的，计提依据充分，符合《企业会计准则》《深圳证券交易所股票上市规则》及公司会计政策和会计估计等有关规定，符合公司实际情况，具有合理性。计提信用及资产减值准备后，公司2023年度财务报表能够公允、真实地反映公司的财务状况、资产价值和经营成果。本次计提不存在损害公司和股东利益的情形。

2.独立董事关于公司计提资产减值准备合理性的说明

公司本次计提信用及资产减值准备事项符合谨慎性原则，计提的标准和计提依据合理、充分，符合《企业会计准则》和公司相关会计制度的规定，减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够更加公允地反映公司的财务状况、资产价值和经营成果，符合公司实际情况；计提的内部决策程序合法、合规，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况。我们同意公司对可能发生减值损失的信用及资产计提减值准备合计481,014,137.53元。

3.监事会关于公司计提资产减值准备合理性的审核意见

公司本次计提信用及资产减值准备事项符合相关法律法规要求，符合谨慎性原则，符合公司实际情况，不涉及公司关联方，不存在损害公司和股东利益的情况。本次信用减值准备和资产减值准备的计提和决策程序合法、合规，计提后的财务信息能更加公允地反映公司财务状况、资产价值和经营成果，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。监事会同意公司对可能发生减值损失的信用及资产计提减值准备合计481,014,137.53元。

六、备查文件

1.第十一届董事会第七次会议暨2023年度董事会决议；

2.第十一届监事会第五次会议暨2023年度监事会决议；

3.独立董事意见。

特此公告。

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2024年4月26日

证券代码：000560 证券简称：我爱我家 公告编号：2024-022号

我爱我家控股集团股份有限公司关于2024年度为子公司债务融资提供担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称"本公司"或"公司"）结合业务发展需要，为提升营运效率，支持合并报表范围内子公司（以下简称"子公司"）业务发展，解决子公司经营发展所需资金，增强股东回报，2024年度拟根据子公司业务需要及其担保需求为其债务融资提供担保。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关规定，公司对未来12个月内对子公司担保的被担保方及担保额度进行了合理预计，具体情况如下：

一、关于2024年度为子公司提供担保的情况

1.担保情况概述

根据子公司业务需要及其担保需求，经对未来12个月内对子公司担保的被担保方及担保额度进行合理预计，2024年度为子公司债务融资提供担保额度不超过40亿元(任一时点的担保余额不超过担保额度40亿元)，其中，为资产负债率低于70%的子公司提供担保的预计额度不超过31.90亿元，为资产负债率超过70%以上的子公司提供担保的预计额度不超过8.10亿元。担保方式包括但不限于连带责任保证、资产抵押等方式。根据相关规定，公司可以根据实际情况，在上述预计担保额度范围内，对各被担保对象的担保额度进行调剂，亦可将上述被担保对象的担保额度调剂至其他新增担保对象（为本公司合并报表范围内子公司）。在调剂发生时资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%（股东大会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度。该事项尚需提交公司股东大会批准。

为提高决策效率，在股东大会批准的上述担保额度内，对符合上述条件的担保事项，董事会提请股东大会授权董事会安排经营管理层根据各子公司主营业务经营情况按步骤实施其所需的融资担保额度，同时签署与融资担保相关的法律文本；并提请股东大会授权董事会转授权公司经营管理层在担保额度内根据各子公司的实际需求调整对各子公司的实际担保额度，在符合规定的被担保方之间进行调剂分配股东大会批准的担保额度。当担保事项实际发生时，被担保子公司可基于自身的融资需求，在审定的最高担保金额范围内，与各银行及金融机构洽谈具体的担保条件，并按各银行及金融机构的要求出具相应的担保文件，约定具体每笔担保金额及担保期间。

上述担保额度及授权的有效期为自公司2023年年度股东大会审议通过本担保议案之日起12个月内有效。

2.具体担保额度预计情况：

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额（万元）	本次新增担保金额（万元）	担保额度占公司最近一期净资产比例	是否关联担保
一、为资产负债率低于70%的子公司提供担保							
1	北京我爱我家房地产经纪有限公司	100%	43.10%	161,787.23	244,000.00	25.68%	否
2	杭州我爱我家房地产经纪有限公司	100%	18.75%	13,250.00	30,000.00	3.16%	否
3	昆明百货大楼商业有限公司	100%	54.77%	7,100.00	25,000.00	2.63%	否
4	上海相寓企业集团有限公司	100%	0.00%	0.00	10,000.00	1.05%	否
5	相寓生活（上海）智能科技有限公司	100%	-19.24%	0.00	10,000.00	1.05%	否
资产负债率70%以下子公司合计（万元）					319,000.00	33.57%	--
二、为资产负债率70%以上的子公司提供担保							
1	杭州爱家物业服务有限公司	100%	89.69%	9,600.00	30,000.00	3.16%	否
2	昆明百货大楼（集团）家电有限公司	100%	71.85%	9,392.82	20,000.00	2.10%	否
3	北京相寓住房租赁有限公司	100%	96.61%	0	10,000.00	1.05%	否
4	上海家营物业管理有限公司	100%	94.29%	3,997.00	6,000.00	0.63%	否
5	昆明昆百物业管理有限公司	100%	86.46%	5,000.00	7,000.00	0.74%	否
6	昆明昆百高创商业管理有限公司	100%	207.76%	2,423.66	3,000.00	0.32%	否
7	上海我爱我家房地产经纪有限公司	100%	494.29%	1,000.00	2,000.00	0.21%	否
8	上海伟爱房地产经纪有限公司	100%	108.40%	791.44	3,000.00	0.32%	否
资产负债率70%以上子公司合计（万元）					81,000.00	8.53%	--
三、预计担保额度总计（万元）					400,000.00		

二、被担保人基本情况

1.北京我爱我家房地产经纪有限公司

（1）统一社会信用代码：911101157001735358

（2）公司类型：有限责任公司（法人独资）

（3）注册资本：1,210.758万元

（4）公司住所：北京市大兴区安定镇工业东区南二路168号

（5）法定代表人：谢勇

（6）成立日期：1998年11月13日

（7）营业期限：1998年11月13日至长期

（8）经营范围：从事房地产经纪业务；经济信息咨询；企业形象策划；家居装饰；销售建筑材料、百货、家用电器、家具；技术开发；技术咨询；技术服务；从事互联网文化活动；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事互联网文化活动、经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（9）股权结构：本公司全资子公司我爱我家云数据有限公司持有其100%股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，北京我爱我家房地产经纪有限公司总资产为515,364.15万元，总负债为222,131.73万元，净资产为293,232.42万元。2023年1～12月营业收入303,696.81万元，利润总额127,585.36万元，净利润127,327.96万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，北京我爱我家房地产经纪有限公司总资产为506,074.55 万元，总负债为208,038.68万元，净资产为298,035.87万元。2023年1～3月营业收入52,826.80万元，利润总额4,803.45万元，净利润3,842.76万元。无重大或有事项。

2.杭州我爱我家房地产经纪有限公司

（1）统一社会信用代码：91330100725878902R

（2）公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：2000万元

（4）公司住所：杭州市西湖区保俶北路 51 号二层

（5）法定代表人：肖洋

（6）成立日期：2000年12月27日

（7）营业期限：2000年12月27日至 2050年12月27日

（8）经营范围：服务：商品房代购代销，房地产权证代办，房地产信息咨询，房屋租赁、置换，房地产中介服务，代客户办理银行房屋贷款手续。

（9）股权结构：本公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司持有其100%股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，杭州我爱我家房地产经纪有限公司总资产为88,030.11万元，总负债为16,504.81万元，净资产为71,525.30万元。2023年1～12月营业收入113,097.81万元，利润总额6,459.68万元，净利润4,307.37万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，杭州我爱我家房地产经纪有限公司总资产为86,659.16万元，总负债为16,190.60万元，净资产为70,468.56万元。2023年1～3月营业收入22,731.96万元，利润总额-1,208.97万元，净利润-1,056.73万元。无重大或有事项。

3.昆明百货大楼商业有限公司

（1）统一社会信用代码：91530100734296867L

（2）公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：35835.75万人民币

（4）公司住所：云南省昆明市五华区东风西路 1 号

（5）法定代表人：段蟒

（6）成立日期：2001年12月30日

（7）营业期限：2011年12月30日至长期

（8）经营范围：一般项目：国内贸易代理；市场调查（不含涉外调查）；停车场服务；化妆品零售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；食品销售（仅销售预包装食品）；物业管理；商业综合体管理服务；游乐园服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（9）股权结构：本公司全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司持有其 100%股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，昆明百货大楼商业有限公司总资产为88,356.47万元，总负债为45,683.08万元，净资产为42,673.39万元。2023年1～12月营业收入32,226.62万元，利润总额386.65万元，净利润289.36万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，昆明百货大楼商业有限公司总资产为94,814.56万元，总负债为51,925.94万元，净资产为42,888.62万元。2024年1～3月营业收入8,581.55万元，利润总额287.13万元，净利润215.23万元。

4.上海相寓企业集团有限公司

（1）统一社会信用代码：91310106MABQC8200Y

（2）公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：25000万元

（4）公司住所：上海市静安区华康路118号

（5）法定代表人：杨春雨

（6）成立日期：2022年6月16日

（7）营业期限：2022年6月16日至无固定期限

（8）经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；软件开发；住房租赁；建筑物清洁服务；家具销售；家具安装和维修服务；日用家电零售；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；数据处理服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；酒店管理；广告设计、代理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（9）股权结构：本公司持有其 100%的股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，上海相寓企业集团有限公司总资产为-0.06万元，总负债为0万元，净资产为-0.06万元。2023年1～12月营业收入0万元，利润总额-0.06万元，净利润-0.06万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，上海相寓企业集团有限公司总资产为-0.09万元，总负债为0万元，净资产为-0.09万元。2023年1～3月营业收入0万元，利润总额-0.03万元，净利润-0.03万元。无重大或有事项。

5. 相寓生活（上海）智能科技有限公司

（1）统一社会信用代码：91310106MABU0CX58X

（2）公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：5000万元

（4）公司住所：上海市静安区恒丰路218号706-4室

（5）法定代表人：杨春雨

（6）成立日期：2022年7月18日

（7）营业期限：2022年7月18日至无固定期限

（8）经营范围：许可项目：住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；企业管理；物业管理；专业设计服务；对外承包工程；建筑装饰材料销售；办公用品销售；机械设备。

（9）股权结构：本公司全资子公司上海相寓企业集团有限公司持有其 100%的股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，相寓生活（上海）智能科技有限公司总资产为-1,098.73万元，总负债为211.41万元，净资产为-1,310.14万元。2023年1～12月营业收入47.17万元，利润总额-1,425.38万元，净利润-1,425.38万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，相寓生活（上海）智能科技有限公司总资产为-2,292.94万元，总负债为552.54万元，净资产为-2,845.48万元。2023年1～3月营业收入0万元，利润总额-1,535.35万元，净利润-1,535.35万元。无重大或有事项。

6.杭州爱家物业服务有限公司

（1）统一社会信用代码：9133010068290476X6

（2）公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：2000万元

（4）公司住所：杭州市西湖区莫干山路533号

（5）法定代表人：李敏

（6）成立日期：2008年11月17日

（7）营业期限：2008年11月17日至无固定期限

（8）经营范围：服务：物业管理，房屋租赁代理，住房租赁经营，经济信息咨询（除商品中介），水电维修，室内装修，家政服务，家电维修，环境绿化服务；批发、零售：建材；其他无需报经审批的一切合法项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（9）股权结构：本公司全资子公司相寓生活（上海）智能科技有限公司持有其 100%的股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，杭州爱家物业服务有限公司总资产为358,927.29万元，总负债为321,924.82万元，净资产为37,002.47万元。2023年1～12月营业收入81,855.94万元，利润总额2,725.35万元，净利润1,369.59万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，杭州爱家物业服务有限公司总资产为365,159.86万元，总负债为327,540.66万元，净资产为37,619.20万元。2023年1～3月营业收入18,725.74万元，利润总额616.73万元，净利润462.55万元。无重大或有事项。

7.昆明百货大楼（集团）家电有限公司

（1）统一社会信用代码：9153010071942455X2

（2）公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

（3）注册资本：2000万元

（4）公司住所：云南省昆明市五华区东风西路 1 号

（5）法定代表人：段蟒

（6）成立日期：1999年7月5日

（7）营业期限：2009年7月5日至长期

（8）经营范围：许可项目：第三类医疗器械经营；再生资源回收（除生产性废旧金属）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：家用电器销售；日用家电零售；家用电器零配件销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用电器修理；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；珠宝首饰制造；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（9）股权结构：本公司全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司持有其 100%股权。

（10）主要财务状况：

截至2023年12月31日，昆明百货大楼（集团）家电有限公司总资产为22,392.63万元，总负债为15,406.90万元，净资产为6,985.73万元。2023年1～12月营业收入24,617.15万元，利润总额82.89万元，净利润61.64万元。无重大或有事项。

截至2024年3月31日，昆明百货大楼（集团）家电有限公司总资产为24,869.61万元，总负债为17,868.33万元，净资产为7,001.28万元。2024年1～3月营业收入5,415.04万元，利润总额20.88万元，净利润15.55万元。无重大或有事项。

8.北京相寓住房租赁有限公司

（1）统一社会信用代码：91110102674273048R

（2）公司类型：有限责任公司(法人独资)

（3）注册资本：3000万元

（4）公司住所：北京市大兴区安定镇安定北街北京安定京安园林绿化有限公司内二层256室

（5）法定代表人：杨春雨

（6）成立日期：2008年4月11日

（7）营业期限：2008年4月11日至2038年4月10日

（8）经营范围：一般项目：住房租赁；企业管理；物业管理；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；社会经济咨询服务；劳务服务（不含劳务派遣）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑材料销售；日用品销售；家用电器销售；家具销售；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：施工专业作业；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（9）股权结构：本公司全资孙公司相寓生活（上海）智能科技有限公司持有其 100%的股权。

（下转B086版）

证券代码：000560 证券简称：我爱我家 公告编号：2024-027号

我爱我家控股集团股份有限公司

2024 第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第一季度报告是否经过审计

□是 √否

一、主要财务数据

（一）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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入（元）	2,752,745,220.69	3,149,475,668.28	-12.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,378,707.81	51,762,988.23	-50.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-54,773,078.80	44,539,297.75	-222.98%
经营活动产生的现金流量净额（元）	976,465,518.23	1,085,794,051.78	-10.07%
基本每股收益（元/股）	0.0108	0.022	-50.91%
稀释每股收益（元/股）	0.0108	0.022	-50.91%
加权平均净资产收益率	0.27%	0.50%	-0.23%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减（%）
总资产（元）	32,045,708,161.33	32,376,590,053.58	-1.02%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	9,501,274,878.45	9,471,068,766.05	0.32%

（二）非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元

项目	本报告期金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	87,742,562.77	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	9,600,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	59,359.55	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	527,020.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,690,203.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	17,680.47	
减：所得税影响额	26,545,039.95	
少数股东权益影响额（税后）	-60,000.00	
合计	80,151,786.61	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

□适用 √不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情况说明

□适用 √不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

资产负债项目	2024年3月31日	2023年12月31日	增减变动	主要变动原因
长期应收款	134,335,007.59	22,130,122.93	507.02%	一年以上的融资租赁款增加所致
开发支出	69,072,654.59	113,859,083.52	-39.33%	结转无形资产所致
损益和现金流项目	2024年1-3月	2023年1-3月	增减变动	主要变动原因
税金及附加	10,090,647.21	18,509,273.73	-45.48%	收入减少所致
研发费用	17,831,347.79	6,992,722.10	155.00%	新增无形资产摊销所致
投资收益	75,179,794.80	835,013.11	8903.43%	出售新纪元大酒店所致
营业外收入	12,807,353.67	1,870,725.02	584.62%	注销部分往来款清理所致

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	49,922	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）				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	310,000,000.00
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	0.00
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000.00	97,500,000.00	不适用	0.00
五八有限公司	境内非国有法人	5.00%	117,774,943.00	0.00	不适用	0.00
天津海立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	0.00
我爱我家控股集团股份有限公司－第二期员工持股计划	其他	2.82%	66,439,073.00	0.00	不适用	0.00
中国工商银行股份有限公司－华安媒体互联网混合型证券投资基金	其他	1.73%	40,755,225.00	0.00	不适用	0.00
上海福罡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	0.00
陈嘉华	境内自然人	1.16%	27,209,428.00	0.00	不适用	0.00
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	其他	1.08%	25,548,800.00	0.00	不适用	0.00
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量				股份种类	
					股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	411,028,689.00				人民币普通股	411,028,689.00
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	175,073,202.00				人民币普通股	175,073,202.00
五八有限公司	117,774,943.00				人民币普通股	117,774,943.00
天津海立方舟投资管理有限公司	71,733,706.00				人民币普通股	71,733,706.00
我爱我家控股集团股份有限公司－第二期员工持股计划	66,439,073.00				人民币普通股	66,439,073.00
中国工商银行股份有限公司－华安媒体互联网混合型证券投资基金	40,755,225.00				人民币普通股	40,755,225.00
上海福罡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）	33,600,000.00				人民币普通股	33,600,000.00
谢勇	32,500,000.00				人民币普通股	32,500,000.00
陈嘉华	27,209,428.00				人民币普通股	27,209,428.00
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	25,548,800.00				人民币普通股	25,548,800.00
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。					
前10名股东参与融资融券业务情况说明（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3,172,400股，其合计持有公司股票27,209,428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%	71,733,706	3.05%	1,300,000	0.06%

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

（二）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

三、其他重要事项

√适用 □不适用

（一）报告期内市场环境情况分析

2024年一季度，房地产市场相关宽松政策仍在持续加码。二月份，央行下调5年以上LPR 25个基点，传递出货币政策稳增长、促发展的明确信号。三月份，两会政府工作报告强调经济要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，全年经济增长目标定在5%，符合市场预期，其中对房地产市场的关注及重视程度提升，当中重点提及"适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求"。同月，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》，全面放开了上城区、拱墅区、西湖区及滨江区的本地户口和外地户口二手房限购政策，降低了交易税费成本，这是对二手房市场的精准调控，将进一步激活二手房市场，同时有助于打通二手房置换链条，也有利于提振市场预期。

从成交量来看，随着相关宽松政策的逐步落地，春节后市场逐步进入到"小阳春"行情，3月份国内一线城市二手房交易量出现环比明显回升。根据北京市住建委官网数据统计，3月份北京二手房网签量14,280套，环比上涨125.5%，这一数字也是接近达到最近一年来的最高点。但一季度整体来看，国内一线城市二手房成交量对比去年同期仍有一定程度的下降，根据克而瑞数据，北京一季度二手房网签量约为33,299套，同比下降27.7%，上海约为40,089套，同比下降21.9%，杭州约为16,088套，同比下降15.1%。今年一季度二手房成交量的下降，主要原因是去年同期压制市场交易的因素消除后，前期积压购房需求集中释放，二手房市场整体表现活跃，因此形成了较高基数。综合来看，当前市场仍然处在一个以"稳"为主的环境中。

（二）报告期内公司经营发展情况

2024年一季度，在去年同期高基数的背景下，核心城市二手房行业整体成交量和成交价均出现一定程度的下降，在行业整体承压情况下，公司持续加强运营管理，严控费用开支，继续提升所在城市的市占率水平，昔租和相寓业务均实现了稳健的增长，整体营收保持相对平稳。报告期内，公司实现主营业务收入27.5亿元，同比-12.6%，实现归属于母公司所有者的净利润约0.25亿元，在行业低谷期仍然保持了稳健的盈利水平。

分城市来看，公司在一线城市的市占率继续保持稳中有升的趋势。其中，公司一季度在上海地区市占率同比提升0.5个百分点，在杭州地区市占率同比提升0.5个百分点，在北京地区市占率继续保持头部稳定。

2024年一季度，公司累计实现住房总交易金额（GTV）约为512亿元，同比-41.8%，一季度公司住房总交易金额同比下降主要原因是：一方面，在去年高基数背景下，公司所在核心城市二手房买卖业务整体成交量出现下降；另一方面，公司所在城市房屋交易均价同比有不同程度下降。以上两个因素共同导致公司二手房买卖业务GTV出现下滑。但报告期内公司租赁业务仍然保持稳健的增长，继续成为公司业绩的稳定器，一季度公司租赁业务实现昔租单量4.37万单，同比+1.1%，截止一季度末，公司相寓业务在管房源达到27.9万套，相对于年初增加0.8万套。

截止报告期末，公司国内运营门店总量约2,794家，其中直营门店2,284家，加盟门店510家，经纪人总数约3万余人，其中直营城市经纪人总数约2.8万人，相对于年初增加200人。

报告期内，公司进一步强化品牌战略，深化品牌影响力，通过拓宽社区服务领域，积极创新多元化社区服务模式，提供更为丰富的便民服务和社区活动，将品牌影响力有效延伸至居住服务的每一个角落。此外，公司积极探索装修维修等新业务模式，加强与上下游公司的合作，形成更为紧密的合作关系。深化与客户的链接和服务，进一步提升我爱我家在客户心中的品牌影响力。在数字化建设方面，公司进一步加速数字化转型，提升在数字化领域的竞争力，加强企业数字化管理的体系和机制建设，完善数字化人才梯队，以实际需求为导向，通过构建更加完善的数字化运营平台和统一的数据治理体系，实现数字化运营的全面升级和持续优化，为公司的长远发展奠定坚实的技术基础，持续推动客户体验、生产力模式和组织能力的飞跃。

（三）报告期重要事项进展情况及其影响的分析说明

1.关于为子公司提供担保的进展情况

本公司于2023年4月26日和2023年5月26日分别召开第十届董事会第二十七次会议暨2022年度董事会和2022年年度股东大会，审议通过了《关于2023年度为子公司债务融资提供担保额度的议案》。在股东大会批准的担保额度内，由本公司根据相关子公司经营业务开展的资金需求及其担保需求，分别为其2023年度的债务融资提供担保。担保额度及授权的有效期为自公司2022年年度股东大会审议通过上述担保议案之日起12个月内有效。报告期内，在上述担保额度内实际发生的担保情况如下：

（1）2024年1月12日，本公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签订了《最高额保证合同》《最高额抵押合同》，由本公司为全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向该行申请4,000万元授信额度所形成的债务提供最高额保证担保和最高额抵押担保。

（2）2024年1月30日，本公司与广发银行股份有限公司北京天通苑支行签订了《最高额保证合同》，由本公司为全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司向该行申请最高限额为25,000万元的额度贷款所形成的债务提供连带责任保证担保。

（3）2024年3月8日，本公司与南京银行股份有限公司北京分行签订了《最高额保证合同》，由本公司为北京我爱我家向该行申请8,000万元的授信额度所形成的债务提供最高额连带责任保证担保。

上述事项具体内容详见公司分别于2024年1月13日、2024年1月31日、2024年3月9日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的 2024-003号、2024-006号、2024-014号《关于为全资子公司提供担保的进展公告》。

2.关于转让全资子公司股权和出售资产的情况

公司于2024年1月30日召开第十一届董事会第五次会议，审议通过了《关于转让全资子公司股权和出售资产的议案》。为优化公司资产结构及资源配置，盘活存量资产，提高公司资源利用效率，进一步聚焦核心主业，公司及全资子公司西藏云百投资管理有限公司与云南朵泉煤熙商贸有限公司、云南凡屏商贸有限公司、云南燧晖商贸有限公司（以上三方合称"交易对方"）签署了《新纪元大酒店（昆明百货大楼东风路店）转让协议》，拟向上述交易各方出售合计建筑面积为9,603平方米房产的所有权以及全资子公司西藏云禾商贸有限责任公司100%股权。具体内容详见公司于2024年1月31日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《关于转让全资子公司股权和出售资产的公告》（2024-008号）。

3.完善公司治理，根据最新法律法规系统性修订公司制度并制定新制度，从制度层面不断提升规范运作水平

经公司分别于2024年3月1日和2024年3月20日召开的第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第四次会议和2024年第一次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》部分内容进行修改，对《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事会专门委员会议事规则》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《募集资金管理办法》《总裁工作细则》《董事会秘书工作制度》《内部审计管理制度》进行了修订，并制定了《回购股份管理制度》。

上述事项具体内容详见公司分别于2024年3月2日、2024年3月21日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《第十一届董事会第六次会议决议公告》（2024-010号）、《第十一届监事会第四次会议决议公告》（2024-011号）和《2024年第一次临时股东大会决议公告》（2024-015号）等相关公告。

4.调整公司第十一届董事会审计委员会成员事项

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司独立董事管理办法》等法律法规要求，为促进公司规范运作，经公司2024年3月1日召开的第十一届董事会第六次会议审议通过，对第十一届董事会审计委员会部分委员进行调整，公司非独立董事、副总裁、审计部总经理代文娟女士不再担任第十一届董事会审计委员会委员职务，经公司董事长兼总裁谢勇先生提名，拟选举非独立董事解萍女士担任公司审计委员会委员，其他委员保持不变。任期自本次董事会会议审议通过之日起至第十一届董事会任期届满之日止 。本次调整后，公司第十一届董事会审计委员会成员如下：独立董事常明先生（召集人）、独立董事陈立平先生、独立董事陈苏勤女士，非独立董事解萍女士。具体内容详见公司于2024年3月2日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《第十一届董事会第六次会议决议公告》（2024-010号）、《关于调整公司第十一届董事会审计委员会成员的公告》（2024-012号）。

四、季度财务报表

（一）财务报表

1.合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

2024年03月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,309,306,114.77	3,561,443,709.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	305,073,052.55	337,056,968.45
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	544,785,434.60	585,445,286.53
应收款项融资	154,778.70	300,190.00
预付款项	1,463,938,299.51	1,485,940,996.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,246,505,786.44	1,229,154,331.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	458,614,879.48	455,684,639.71
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,517,454,971.38	3,904,314,065.83
其他流动资产	243,760,596.49	241,721,754.62
流动资产合计	11,089,593,913.92	11,801,061,942.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	134,335,007.59	22,130,122.93
长期股权投资	94,409,072.64	94,409,073.01
其他权益工具投资	19,056,270.27	19,056,270.27
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,433,750,005.46	2,436,025,939.00
固定资产	214,242,582.41	274,376,591.43
在建工程	651,954,178.53	633,775,649.62
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,394,198,888.64	10,086,128,709.19
无形资产	1,275,771,525.14	1,197,801,131.93
其中：数据资源		
开发支出	69,072,654.59	113,859,083.52
其中：数据资源		
商誉	4,498,685,306.97	4,498,685,306.97
长期待摊费用	502,958,636.22	541,155,189.90
递延所得税资产	667,680,118.95	658,125,043.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,956,114,247.41	20,575,528,111.35
资产总计	32,045,708,161.33	32,376,590,053.58
流动负债：		
短期借款	1,153,812,888.76	1,210,188,132.68
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	65,818,000.00	54,992,600.00
应付账款	323,817,094.72	349,940,739.54
预收款项	773,000,568.88	728,924,332.32
合同负债	710,044,370.35	711,301,709.12
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	405,840,100.63	368,706,925.23
应交税费	939,598,806.11	984,922,186.75
其他应付款	1,865,347,306.26	1,888,520,260.01
其中：应付利息	0.00	
应付股利	878,663.61	651,574.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,612,750,098.51	10,224,021,059.41
其他流动负债	50,031,114.85	47,772,770.80
流动负债合计	15,900,060,349.07	16,569,290,715.86
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,082,253,806.69	1,057,867,310.69
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,854,755,938.24	4,591,300,409.58
长期应付款	501,652.85	501,505.73
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	0.00	
递延所得税负债	624,349,954.87	600,988,721.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,561,861,352.65	6,250,657,947.09
负债合计	22,461,921,701.72	22,819,948,662.95
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,467,160,705.77	5,462,734,918.08
减：库存股		
其他综合收益	327,241,584.23	326,839,967.33
专项储备		
盈余公积	131,292,712.71	131,292,712.71
一般风险准备		
未分配利润	1,220,079,024.74	1,194,700,316.93
归属于母公司所有者权益合计	9,501,274,878.45	9,471,068,766.05
少数股东权益	82,511,581.16	85,572,624.58
所有者权益合计	9,583,786,459.61	9,556,641,390.63
负债和所有者权益总计	32,045,708,161.33	32,376,590,053.58

法定代表人：谢勇 主管会计工作负责人：张海琼 会计机构负责人：张海琼

2.合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,752,745,220.69	3,149,475,668.28
其中：营业收入	2,752,745,220.69	3,149,475,668.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,096,284,456.91	3,365,993,115.66
其中：营业成本	2,517,871,110.44	2,693,454,796.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,090,647.21	18,509,273.73
销售费用	117,074,469.14	108,870,637.30
管理费用	266,868,193.43	379,683,977.02
研发费用	17,831,347.79	6,992,722.10
财务费用	166,548,688.90	158,481,708.91
其中：利息费用	220,884,348.77	146,040,050.68
利息收入	64,223,226.78	10,429,897.81
加：其他收益	20,333,769.75	26,817,239.04
投资收益（损失以"－"号填列）	75,179,794.80	835,013.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,167,847.82	720,511.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以"－"号填列）		
净敞口套期收益（损失以"－"号填列）		
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）	553,116.70	535,185.44
信用减值损失（损失以"－"号填列）	-592,985.67	-1,607,108.28
资产减值损失（损失以"－"号填列）	-1,081,510.42	-2,030,583.46
资产处置收益（损失以"－"号填列）	277,548,772.01	261,261,045.02
三、营业利润（亏损以"－"号填列）	28,401,720.95	69,293,343.49
加：营业外收入	12,807,353.67	1,870,725.02
减：营业外支出	4,106,276.86	3,214,820.69
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	37,102,797.76	67,949,247.82
减：所得税费用	7,925,133.37	12,733,025.86
五、净利润（净亏损以"－"号填列）	29,177,664.39	55,216,221.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	29,177,664.39	55,216,221.96
2.终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	25,378,707.81	51,762,988.23
2.少数股东损益	3,798,956.58	3,453,233.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	29,177,664.39	55,216,221.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	25,378,707.81	51,762,988.23
归属于少数股东的综合收益总额	3,798,956.58	3,453,233.73
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0108	0.022
（二）稀释每股收益	0.0108	0.022

法定代表人：谢勇 主管会计工作负责人：张海琼 会计机构负责人：张海琼

3.合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,941,220,700.75	3,460,213,524.81
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	987,778,778.20	1,638,828,048.02
经营活动现金流入小计	3,928,999,478.95	5,099,041,572.83
购买商品、接受劳务支付的现金	717,755,970.20	1,020,027,977.30
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,034,100,501.16	1,204,606,672.83
支付的各项税费	122,142,636.81	260,958,655.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,078,534,852.55	1,527,654,215.23
经营活动现金流出小计	2,952,533,960.72	4,013,247,521.05
经营活动产生的现金流量净额	976,465,518.23	1,085,794,051.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	281,780,952.91	262,186,659.60
取得投资收益收到的现金	278,406.64	2,081,011.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,205,051,150.09	2,130,639,608.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33,588,034.81	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,520,698,544.45	2,394,907,280.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,886,564.85	50,574,902.61
投资支付的现金	250,000,000.00	266,504,485.34
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	306,886,564.85	317,079,387.95
投资活动产生的现金流量净额	2,213,811,979.60	2,077,827,892.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	544,000,000.00	1,224,388,189.54
收到其他与筹资活动有关的现金	71,011,470.66	76,080,719.53
筹资活动现金流入小计	615,011,470.66	1,300,468,909.07
偿还债务支付的现金	597,412,597.76	1,181,601,087.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,126,452.80	35,521,359.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,860,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	3,423,303,447.73	2,896,912,839.05
筹资活动现金流出小计	4,058,842,498.29	4,114,035,286.95
筹资活动产生的现金流量净额	-3,443,831,027.63	-2,813,566,377.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-253,553,529.80	350,055,566.26
加：期初现金及现金等价物余额	3,274,586,769.68	3,419,924,208.43
六、期末现金及现金等价物余额	3,021,033,239.88	3,769,979,774.69

（二）2024年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 √不适用

（三）审计报告

第一季度报告是否经过审计

□是 √否

公司第一季度报告未经审计。

我爱我家控股集团股份有限公司

董事会

2024年4月26日