

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

公告编号：2021-086号

我爱我家控股集团股份有限公司

2021年第三季度报告

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. 公司负责人谢勇先生、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）何洋女士声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第三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	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	2,816,785,779.41	-0.06%	8,946,411,147.22	32.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	96,949,354.15	-52.40%	476,921,029.14	95.40%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	95,212,230.76	-53.88%	453,586,608.95	82.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	——	——	1,486,124,150.85	28.55%
基本每股收益（元/股）	0.0414	-52.85%	0.2048	94.68%

稀释每股收益（元/股）	0.0414	-52.85%	0.2048	94.68%
加权平均净资产收益率	0.90%	-1.09%	4.52%	2.14%
	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）	22,588,509,967.54	20,123,743,078.13	12.25%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	10,857,130,568.26	10,282,342,952.65	5.59%	

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,355,500,851
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

支付的优先股股利（元）	不适用
支付的永续债利息（元）	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2025

（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	年初至报告期期末 金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	444,644.81	4,412,964.13	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	30,519.74	47,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-175,915.22	-491,778.90	
委托他人投资或管理资产的损益	776,201.00	1,413,312.77	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		1,900,000.00	
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		-392,800.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-361,092.53	2,833,110.10	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	185,556.36	17,161,241.49	
减：所得税影响额	193,822.25	6,045,252.50	
少数股东权益影响额（税后）	-1,031,031.48	-2,496,623.10	
合计	1,737,123.39	23,334,420.19	--

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

单位：元

资产负债项目	2021年9月30日	2020年12月31日	增减变动	主要变动原因
交易性金融资产	422,974,984.32	825,947,859.77	-48.79%	系理财产品投资减少
应收款项融资	235,700.00	367,456.16	-35.86%	系用于结算的票据减少
在建工程	23,087,638.65	3,244,475.81	611.60%	系商场装修改造增加
使用权资产	2,292,684,953.96		100.00%	系本期执行新租赁准则影响
其他非流动资产	53,800,000.00	107,971,179.54	-50.17%	系本期收回期初存单
一年内到期的非流动负债	1,259,659,402.04	472,022,654.27	166.86%	系本期执行新租赁准则，一年内到期的租赁负债重分类
长期借款	272,966,720.00	561,583,360.00	-51.39%	系重分类至一年内到期的非流动负债
租赁负债	1,237,945,145.34		100.00%	系本期执行新租赁准则影响
递延收益	595,075,254.62	389,831,357.36	52.65%	系本期资产管理未实现收益增加
损益和现金流项目	2021年1-9月	2020年1-9月	增减变动	主要变动原因
营业收入	8,946,411,147.22	6,751,307,060.82	32.51%	1. 上年同期受疫情影响，业务成交量较少；2. 本期随着数字化战略的深入推进，公司线上流量大幅提升，有效支撑业绩增长；3. 公司本期规模扩张提速，网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所提高
营业成本	6,341,627,201.63	4,983,273,425.81	27.26%	
税金及附加	71,102,136.63	45,170,019.17	57.41%	
销售费用	833,974,414.39	467,224,671.15	78.50%	

财务费用	221,683,419.91	104,581,857.87	111.97%	系本期执行新租赁准则和融资费用增加共同影响
其他收益	93,281,886.73	56,220,459.99	65.92%	系本期收到的政府补助增加
投资收益	26,574,184.93	17,700,122.41	50.14%	系本期取得的理财收益增加
公允价值变动收益	1,507,200.00		100.00%	系金融资产和投资性房地产公允价值变动收益
资产减值损失	-263,864.92	-1,284,859.49	-79.46%	系存货跌价损失减少
资产处置收益	2,652,947.10	25,573.33	10,273.88%	系非流动资产处置收益增加
营业外收入	20,418,230.48	14,722,871.16	38.68%	系本期收到的违约金和罚款收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-259,049,957.81	-161,535,939.40	-60.37%	系投资支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,477,143,860.75	-39,521,152.16	-3,637.60%	系本期执行新租赁准则及偿还到期债务支付的现金增加共同影响

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	38,335	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						
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	0	质押	221,852,397
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	0	-	0
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	0	-	0
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	97,500,000	质押	130,000,000
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	0	-	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	0	-	0
刘田	境内自然人	2.49%	58,686,161	0	-	0
张晓晋	境内自然人	2.43%	57,223,584	0	-	0
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,417,869	0	-	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	0	-	0

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	人民币普通股	411,028,689
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)	175,073,202	人民币普通股	175,073,202
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	人民币普通股	73,033,706
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	人民币普通股	66,439,073
刘田	58,686,161	人民币普通股	58,686,161
张晓晋	57,223,584	人民币普通股	57,223,584
青岛中建新城投资建设有限公司	52,417,869	人民币普通股	52,417,869
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	33,754,113	人民币普通股	33,754,113
上海福翌投资咨询有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)	33,619,642	人民币普通股	33,619,642
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《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
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：西藏太和先机投资管理有限公司通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 71,100,000 股，通过普通证券账户持有 339,928,689 股，其合计持有公司股票 411,028,689 股。		

(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

(一) 报告期内经济与市场环境情况分析

1. 中央持续强调“房住不炒”和“三稳”目标，配以“一城一策”精准实施，限涨、限跌“双向调控”，市场秩序整治，保障住有所居，共同确保市场长效稳定发展

2021年7月中央工作电视电话会议与中央政治局会议再次重申“房住不炒”和“三稳”目标，指出要高度重视房地产工作中的新情况新问题，要求城市政府要切实落实主体责任，以促进房地产市场平稳健康发展。随之，北京、上海、西安、东莞等 30 余个

城市积极响应中央号召，因地制宜出台调控政策，从限售、限购、市场管理、资金管理、土拍规则等多方面对调控政策进行完善。

在中央“一城一策”的调控政策规划下，地方政府不断发挥各自主观能动性，房地产调控政策趋于细化。一线城市进一步补全调控政策漏洞，二线和热点三四线城市不断结合本地市场特征，制定符合本地特色的市场调控政策，通过限价、限售、限购、二手房成交参考价格、加强房地产市场资金流入等多种方式，查缺补漏的进行房地产调控。

7月住建委等8部门联合发文指出，将通过持续开展整治工作，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转，因城施策重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域的突出问题。三季度以来，从上海严格执行二手住房挂牌房源价格核验，到深圳、广州等发布二手住房小区成交参考价格，再到海南省开展住房租赁市场专项整治等，各地纷纷落实房地产市场秩序专项整顿规范工作。房地产秩序综合规范治理将形成完整闭环，市场发展进一步平稳健康。

综上，整体政策保持限涨、限跌“双向调控”，“一城一策”精准实施，维护市场秩序等，保障住有所居，共同确保房地产市场长效稳定发展是未来房地产的主基调。

2. 持续加强房地产金融监管，坚持房地产贷款集中度管理，三季度末“两个维护”平稳市场预期，未来住房信贷有望出现边际改善

2021年开始，在“三道红线”、“两集中”管理背景下，房企融资受限，叠加按揭贷款额度紧张、放款周期延长，部分房企经营压力增加，多数城市市场活跃度明显回落，市场悲观情绪上升。9月27日，中国人民银行货币政策委员会2021年第三季度会议指出要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。随后，与住建部、证监会和24家主要银行负责人商讨落地方案，对金融部门和机构提出精细化要求，进一步稳定市场预期和提振市场信心。短期内住房信贷有望出现边际改善，按揭额度和放款时间均有望得到优化。但平稳市场预期仍是短期重点工作，市场仍需理性看待政策信号，调控政策不会出现明显放松。

3. 新房市场整体如预期下调，珠三角降温明显，长三角热度回落，整体市场回归需求面

2021年1-3季度，中央和地方密集出台调控政策，热点城市持续完善政策“打补丁”，叠加信贷环境收紧，22城实施集中供地，购房者置业节奏放缓，市场预期转变，全国房地产市场迅速降温。新房价格涨幅在政府严格控制下持续收窄，商品房成交规模下降，

土地市场热度亦有所下滑。分区域来看，珠三角代表城市市场降温明显，部分城市进入调整通道；长三角代表城市市场热度有所回落，成交规模仍有一定支撑。

随着房地产市场调整压力的不断加大，市场悲观情绪仍在上升。在“房住不炒”总基调下，楼市调控“稳”字当头，三季度末开始改善调控政策环境，各地继续大力度加码的可能性明显降低，政策微调预调的空间已打开，部分城市按揭贷款额度和放款时间、房贷利率、限签等政策或有微调的可能。

4. 热点城市二手房调控政策持续收紧，二手房成交规模、房价增速同比持续下降

2021年1-3季度，“因城施策”下，热点城市相继出台调控政策收紧楼市。西安、绍兴、无锡、衢州、合肥等先后建立二手住房成交参考价格发布机制，杭州二手房交易平台上线个人挂牌房源功能，热点城市加强房地产市场秩序整治等，二手房市场热度持续降温，三季度成交规模呈持续下降趋势。价格方面，楼市调控效果显现，叠加成交规模下行因素，二手房成交价格有所回落。从国家统计局公布的70个大中城市房价指数同比月度变化规律来看，三季度全国房价的平均同比增速水平开始普遍回落。

5. 积极落实推进保障租赁等相关举措，全国租赁市场得到较快、较好的发展

自6月国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》以来，各地不断加快发展保障性租赁住房，通过建立多主体供给、多渠道保障、租购并举等举措，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进解决新市民、青年人住房困难问题。三季度以来，厦门、武汉、广州、杭州等城市先后出台政策，通过加大租赁住房用地保障力度、集体建设用地建设租赁住房、存量非住宅类房屋改建为保障性租赁住房等多种方式，引导多主体投资、多渠道供给。

今年以来，在中央政策的大力支持下，全国住宅租赁市场得到较快、较好的发展。三季度，公司重点监测城市住宅租赁市场成交总量明显高于近两年同期水平。其中，一线与重点二线城市租赁市场表现较好，成交量价多有上行；而中西部重点城市尤其是郑州、武汉等城市受疫情反复、自然灾害等突发事件影响，租赁市场表现不佳，成交量下滑较明显。

6. 商业市场行业整体逐步进入新一轮发展周期，新消费、新商圈将进一步促进商业零售市场的转型

随着国内疫情长期稳定受控以及各行业的复苏和发展,2021年经济大环境较去年明显改善,商业市场行业整体也开始逐步进入新一轮发展周期。目前核心典型城市甲级写字楼市场租金降幅收窄或小幅回升是主要趋势。商业方面社会消费品零售总量已恢复至疫情前水平,在基数效应和突发局部性疫情影响下,增速逐渐回落,但总体恢复的势头稳定。

8月13日商务部发布《城市商圈建设指南(征求意见稿)》,提出建设“社区商圈”、“区域商圈”、“核心商圈”等概念,9月27日,商务部对8月社会消费品零售数据及未来消费领域发展做出了明确指示,提出要促进新型消费加快发展。要支持传统商业场所、闲置厂房等改造为新型消费载体,打造沉浸式、体验式、互动式消费场景;发展首店首发经济,鼓励老字号传承创新,促进品牌品质消费;推动绿色商场创建,壮大绿色循环消费等。

从目前来看,商业地产正成为房企越来越重要的阵地。一方面在新一轮房地产调控背景下,传统地产开发的逻辑已经转变,持有物业投资运营能力正成为房企的必备能力;另一方面,在双循环战略下,新消费正成为拉动经济增长的新驱动力。商业地产不仅是有力的投资触角,更是房企经营理念向长期主义转变的载体。

(二) 报告期公司经营发展情况

1. 报告期公司主要经营指标完成情况

2021年前三季度,公司累计实现营业收入894,641.11万元,较去年同期增长32.51%;实现营业利润64,437.34万元,较去年同期增长85.66%;实现归属母公司所有者的净利润47,692.10万元,较去年同期增长95.40%;实现扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润45,358.66万元,较去年同期增长82.46%;经营活动产生的现金流量净额为148,612.42万元,较上年同期增长28.55%;报告期末,公司总资产2,258,851.00万元,较上年度末增长12.25%;归属于上市公司股东的所有者权益1,085,713.06万元,较上年度末增长5.59%。

2. 报告期公司主要经营管理工作情况

报告期内,面临市场环境下行、地产政策紧缩新的市场格局,在始终践行高质量发展的经营理念前提下,公司持续积极向数字驱动的居住服务运营商转型,执行卓越运营策略,并取得了良好成效,公司持续发展动能显现。

(1) 房地产市场环境下行、地产政策紧缩，坚持高质量扩张，筑基未来发展。房住不炒、因城施策、住者有其屋等地产长效管控机制打造新市场格局，回复以需求为导向的市场本质，导致今年二季度开始整体市场表现疲软，下行趋势极为明显，对公司经营提出严峻考验。公司应对政策、市场变化，在严格执行国家、各地政策对地产市场要求下，积极向数字驱动的居住服务运营商转型，始终践行高质量发展经营理念，实施规模高质量扩张策略，积极探索直营、合伙等业务发展模式，着力推进加盟业务发展。

(2) 业务优化组合，应对下行风险。公司在业务模式组成上，一直采取以二手房经纪为压舱石，以新房业务为战略机会窗口，以房屋资产管理为护城河。公司旗下业务线协同互补，业务组合覆盖全业务链，各类业务有机组成、联动良好，已经形成业务优化组合，并经过多次市场、政策周期检验，证明公司的业务优化组合能够较强平抑市场波动，带动公司继续高质量发展。

(3) 数字化战略见成效，提升公司运营效率。官网获客能力大幅提升，有力支撑业绩增长。公司着力打造智能化居住服务体系，运用物联网、5G、大数据、AI智能化服务技术，驱动公司实现数字化转型目标，以数字技术赋能卓越运营。截至目前，公司在核心城市已实现签约交易和贷款申请全线上化、租房业务流程全移动化、客户及业主服务自助化。数字化战略的实施有效提升了各项服务的及时响应能力和智能化水平，有效改善了客户的使用体验，实现了提升核心业务转化效率的预期目标。2021年1-9月，公司官网月均活跃用户数（MAU）近1,750万，较2020年同期提升76.3%；2021年前三季度总和的二手房经纪业务GTV、收入和单量均较2020年和2019年同期有大幅提升。

(4) 积极应对下行，推进卓越运营、高质量扩张，筑基未来发展。公司在既有直营体系的基础上，提出了“自营”、“联营”、“代理城市”三环互促增长的加盟扩张模式，通过整体培训、品牌管理和AI技术赋能，有效提升各城市公司的市场竞争力。截至目前，公司业务覆盖北京、杭州、上海、南京、苏州、天津、太原、深圳等49个国内主要一、二线城市，全国门店总量4820家，员工总数约5.3万人（含加盟），网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所增强。

3. 居住综合服务各项业务开展情况

(1) 房地产经纪业务

① 二手房业务

二手房经纪作为公司应对市场下行、政策紧缩的压舱石核心业务，面对市场环境变化，公司加强官网渗透和内部合作，提升客户转化率；公司市占率管理不放松，持续聚

焦、精耕重点小区和优质房源；门店布局持续优化，择优加密，直营门店总数保持上半年正增长趋势；在服务效能继续推动服务品质，带动客户满意度不断提升；强化人才赋能和品质管控，提升经纪人的保留率和工作产能。公司多措并举下，三季度二手房业务实现了稳健、有质量发展。

②新房业务

三季度，开发商资金风险持续加大，新房业务在各个城市的竞争持续加剧。在公司以新房业务为战略机会窗口的支持下，为因应市场环境变化，新房业务上进行了回款率和应收账款总额控制，并基于对新房业务板块的应收账款总额、账龄结构、开发商回款习惯、建立黑白名单制度和开发商监测与预警机制。在实现业务增长的同时严控风险，持续推动城市公司优化盘源，提升盘源数量与质量，在多个城市实现了业务高速增长。

（2）房屋资产管理业务

相寓业务积极拥抱国家政策，积极推动以房屋资产管理为护城河战略思路，持续提升房屋资产管理业务在管理效率和效能的比例，切实贯彻落实“房住不炒”、“租购同权”的政策导向，创新与整合住房供应模式，打通传统居住供应商壁垒，为市场提供更加便利和多元化的选择。相寓业务根植于居住服务生态链体系，立足于广大新市民和城市青年的居住需求，提供高质量且与支付能力相匹配的居住型服务产品。截至报告期末，相寓在管规模 25.2 万套，较年初增长 6.8%；平均出房天数 6.0 天，同比缩短 47.3%，环比缩短 13.5%；出租率 95.1%，同比上涨 0.3 个百分点，持续保持行业内领跑位置。依托多年的管理经验和快速反应机制，通过运营数字化建设、服务智能化提升、IT 赋能深化等多方面工作的有序推进，有力促进了相寓业务的高质量发展。

（3）加盟业务

加盟城市 i+SaaS 系统上线快速推进，目前已在成都、武汉、青岛、合肥、西安、烟台、临汾、赤峰、运城、大同、呼和浩特、宿州、临沂 13 个城市上线，伴随公司 IT 资源投入不断加大，加盟城市将加速并网。繁星培训系统在 32 个加盟城市上线，激活用户超过一万人，有力推进了加盟公司人员培训和标准化运营工作。

（4）商业资产管理业务

报告期内，蓝海购以强营销团队保障快速去化及利润管控，同时扩大资产收购、资产旧改等业务类型。新成立的华南区域公司、西南区域公司项目拓展顺利，扩大了项目获取的触达面，增强了核心城市核心地段核心项目的获取能力。

报告期内，昆百大继续推进卓越运营提效增能的各项手段，在各项目中均实现销售利润较大幅度增长。同时，新西南项目招商有序推进，已实现局部开业，轻资产文山项目按计划稳步推进开业。

（三）报告期重要事项进展情况及其影响的分析说明

1. 公司第二期员工持股计划情况

公司分别于2021年5月14日和2021年5月26日召开第十届董事会第十次会议、第十届监事会第六次会议和2020年年度股东大会，审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》等第二期员工持股计划相关议案，并于2021年6月23日召开公司第十届董事会第十一次会议，在公司2020年年度股东大会授权范围内，对第二期员工持股计划及其管理办法的部分内容进行了修订。

公司第二期员工持股计划参加对象为公司的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员、公司及控股子公司的中高层管理人员和核心业务技术骨干；股票来源为公司回购专用账户回购的34,863,973股股票，以及参与员工持股计划的员工自筹资金总额14,119.91万元通过持股计划通过二级市场购买方式取得的公司股票。其中，回购专用证券账户中所持有的回购股票34,863,973股（占总股本的1.48%）已于2021年7月9日通过非交易过户方式以零对价转让全部过户至第二期员工持股计划专用证券账户；2021年7月8日-7月12日期间，公司第二期员工持股计划通过二级市场以集中竞价交易的方式累计购买公司股票31,575,100股（占公司总股本的1.34%），已完成二级市场股票购买，本次员工持股计划持有的股票数量合计66,439,073股，占公司总股本的2.82%，上述股票自2021年7月13日起按照规定予以锁定，锁定期最长36个月，满12个月、24个月、36个月，可分别解锁持股计划总数的1/3。2021年7月13日，本次员工持股计划召开首次持有人大会，审议通过了《关于制定〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划持有人大会章程〉的议案》《关于设立我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理委员会的议案》和《关于选举我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理委员会委员的议案》。

上述事项具体内容详见公司分别于2021年5月15日、2021年5月27日、2021年6月5日、2021年6月24日、2021年7月13日和2021年7月15日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《第十届董事会第十次会议决议公告》（2021-040号）、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》及摘要（2021-043号）、

《2020年年度股东大会决议公告》(2021-047号)、《关于第二期员工持股计划实施进展的公告》(2021-049号)、《第十届董事会第十一次会议决议公告》(2021-052号)、《关于修订公司第二期员工持股计划(草案)及其摘要的公告》(2021-054号)、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案修订稿)》及摘要(2021-055号)、《关于第二期员工持股计划非交易过户及股票购买完成暨实施进展的公告》(2021-057号)和《第二期员工持股计划首次持有人大会决议暨选举管理委员会委员的公告》(2021-059号)等相关公告。

2. 关于非公开发行 A 股股票事项

本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司非公开发行 A 股股票(以下简称“本次非公开发行”)。公司分别于 2021 年 3 月 22 日和 2021 年 4 月 13 日及 2021 年 8 月 9 日召开第十届董事会第八次会议和 2021 年第一次临时股东大会及第十届董事会第十二次会议审议通过了《关于<我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案>的议案》等与本次非公开发行相关的议案。

本次非公开发行事项尚需获得中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)核准后方可实施。申请材料提交后,公司于 2021 年 8 月 17 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》;2021 年 8 月 30 日,中国证监会出具了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(212169 号,以下简称“《反馈意见通知书》”);2021 年 9 月 28 日,公司按照上述《反馈意见通知书》的要求,披露了反馈意见回复,并对本次非公开发行股票相关事项作出承诺。

上述事项具体内容详见公司分别于 2021 年 3 月 23 日、2021 年 3 月 25 日、2021 年 4 月 14 日、2021 年 8 月 10 日、2021 年 8 月 19 日、2021 年 9 月 2 日和 2021 年 9 月 28 日披露于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)的《第十届董事会第八次会议决议公告》(2021-010号)、《非公开发行 A 股股票预案》、《关于非公开发行股票股东权益变动的提示性公告》(2021-018号)、《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021号)、《第十届董事会第十二次会议决议公告》(2021-061号)、《关于非公开发行股票申请获得中国证监会受理的公告》(2021-065号)、《关于收到<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的公告》(2021-075号)、《关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>之反馈意见回复的公告》(2021-079号)、《关于非公开发行股票相关方承诺事项的公告》(2021-080号)等相关公告。

3. 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吕虹	董事	被选举	2021年9月16日	股东大会选举
刘洋	副总裁	聘任	2021年8月25日	董事会聘任
花嘉俊	监事会主席	被选举	2021年8月25日	监事会选举
刘波	职工代表监事	被选举	2021年8月25日	职工代表大会选举
徐志涵	监事	被选举	2021年9月16日	股东大会选举
文彬	董事	离任	2021年8月24日	个人原因辞职
刘慧	监事	离任	2021年8月24日	个人原因辞职
张鹏	职工代表监事、监事会主席	离任	2021年8月25日	个人原因辞职
卢俊	副总裁	离任	2021年9月5日	个人原因辞职
刘东颖	副总裁兼CIO（首席信息官）	离任	2021年9月30日	个人年龄原因辞职

上述事项具体内容详见本公司分别于2021年8月27日、2021年9月17日和2021年9月7日、2021年10月8日刊登于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《第十届董事会第十三次会议决议公告》(2021-067号)、《关于公司监事辞职暨增补监事的公告》(2021-068号)、《第十届监事会第十次会议决议暨选举监事会主席的公告》(2021-069号)、《关于公司董事辞职暨增补董事的公告》(2021-070号)、《2021年第二次临时股东大会决议公告》(2021-078号)和2021-076号、2021-081号《关于公司高级管理人员辞职的公告》等相关公告。

4. 关于为子公司提供担保的进展情况

本公司于2021年4月26日和2021年5月26日分别召开第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会和2020年年度股东大会,审议通过了《关于2021年度为子公司新增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2021年度的新增债务融资提供担保。报告期内,实际发生的担保情况如下:

(1)2021年7月12日,本公司与盛京银行股份有限公司北京石景山支行签订了《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(以下简称“北京我爱我家”)向盛京银行股份有限公司北京石景山支行申请2亿元授信额度所形成的债务提供连带责任保证担保。

(2)2021年7月12日,本公司与华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行签订《最高额保证合同》,由本公司为全资子公司湖南蓝海购企业策划有限公司向华融湘江银行股

份有限公司湘江新区分行申请授信所形成的债务（担保的债权本金不超过 4,000 万元）提供最高额连带保证责任担保。

(3) 2021年7月28日，本公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签订了《最高额保证合同》，由本公司为全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司向中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行申请流动资金贷款所形成的债务提供最高额连带责任保证担保，担保的债权最高余额折合人民币 3.375 亿元。

(4) 2021年8月10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向广发银行股份有限公司北京天通苑支行申请 3 亿元额度贷款所形成的债务提供连带责任保证担保。

(5) 2021年8月26日，本公司与招商银行股份有限公司北京分行签订了《最高额不可撤销担保书》，由本公司为全资子公司北京我爱我家向招商银行股份有限公司北京分行申请 8,000 万元授信额度所形成的债务提供连带责任保证担保。

(6) 2021年8月25日，本公司与中信银行股份有限公司昆明分行签订了《最高额保证合同》和《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（以下简称“昆百大家电”）向中信银行股份有限公司昆明分行申请 2,000 万元综合授信额度所形成的债务提供最高额抵押担保和保证担保。

(7) 2021年8月26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》和《最高额抵押合同》，由本公司为全资子公司昆百大家电向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请 4,500 万元综合授信额度所形成的债务提供 5,700 万元（最高债权额，为最高债权本金额 4,500 万元及主债权的利息及其他应付款之和）的最高额抵押担保和保证担保。

上述事项具体内容详见公司分别于 2021 年 7 月 13 日、2021 年 7 月 30 日、2021 年 8 月 11 日和 2021 年 8 月 27 日披露于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)的 2021-058 号、2021-060 号、2021-064 号和 2021-074 号《关于为全资子公司提供担保的进展公告》。

5. 完善公司治理，修订《内幕信息知情人登记管理制度》和《法律事务管理制度》

经公司 2021 年 8 月 25 日召开的第十届董事会第十三次会议审议通过，公司对《内幕信息知情人登记管理制度》和《法律事务管理制度》进行了修订。具体内容详见公司于 2021 年 8 月 27 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《第十届董事会第十三次会议决议公告》(2021-067 号)等相关公告。

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

2021年9月30日

单位：元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,021,637,327.89	4,243,351,824.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	422,974,984.32	825,947,859.77
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,408,426,113.65	1,339,798,214.77
应收款项融资	235,700.00	367,456.16
预付款项	763,104,624.42	832,626,336.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,433,617,911.42	1,156,027,045.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	552,739,798.18	488,469,229.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	617,582,018.81	748,791,813.89
流动资产合计	9,220,318,478.69	9,635,379,780.11
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		
长期股权投资	98,143,050.51	93,892,006.13

其他权益工具投资	43,377,778.00	62,212,368.31
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,022,541,614.33	2,426,783,293.98
固定资产	322,388,677.08	330,990,825.18
在建工程	23,087,638.65	3,244,475.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,292,684,953.96	
无形资产	1,448,488,683.64	1,393,442,772.91
开发支出	79,497,409.99	100,386,133.47
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61
长期待摊费用	806,414,014.52	755,544,378.46
递延所得税资产	366,221,954.56	402,350,150.62
其他非流动资产	53,800,000.00	107,971,179.54
非流动资产合计	13,368,191,488.85	10,488,363,298.02
资产总计	22,588,509,967.54	20,123,743,078.13
流动负债：		
短期借款	2,176,458,904.91	2,050,024,541.96
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	19,529,600.00	19,529,600.00
衍生金融负债		
应付票据	102,776,444.34	90,253,000.00
应付账款	327,272,348.25	336,468,779.20
预收款项	59,832,710.69	64,830,625.02
合同负债	682,520,460.74	673,010,176.85
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	270,324,366.43	368,147,976.45
应交税费	1,137,998,398.69	1,092,529,405.64
其他应付款	2,613,799,403.97	2,814,187,888.50
其中：应付利息		
应付股利	2,441,555.00	2,659,739.07
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	1,259,659,402.04	472,022,654.27
其他流动负债	42,160,757.90	40,280,005.92
流动负债合计	8,692,332,797.96	8,021,284,653.81
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	272,966,720.00	561,583,360.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,237,945,145.34	
长期应付款	87,996,997.67	87,996,077.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	595,075,254.62	389,831,357.36
递延所得税负债	678,445,210.03	679,226,206.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,872,429,327.66	1,718,637,001.13
负债合计	11,564,762,125.62	9,739,921,654.94
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	5,335,742,968.00	5,512,638,528.24
减：库存股		199,974,923.41
其他综合收益	352,206,714.47	365,150,767.62
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	2,682,387,322.08	2,117,735,016.49
归属于母公司所有者权益合计	10,857,130,568.26	10,282,342,952.65
少数股东权益	166,617,273.66	101,478,470.54
所有者权益合计	11,023,747,841.92	10,383,821,423.19
负债和所有者权益总计	22,588,509,967.54	20,123,743,078.13

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

2. 合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	8,946,411,147.22	6,751,307,060.82
其中：营业收入	8,946,411,147.22	6,751,307,060.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,358,428,512.37	6,412,037,828.42
其中：营业成本	6,341,627,201.63	4,983,273,425.81
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	71,102,136.63	45,170,019.17
销售费用	833,974,414.39	467,224,671.15
管理费用	863,840,552.81	811,787,854.42
研发费用	26,200,787.00	
财务费用	221,683,419.91	104,581,857.87
其中：利息费用	186,418,137.36	123,613,586.33
利息收入	29,442,622.80	53,314,407.47
加：其他收益	93,281,886.73	56,220,459.99
投资收益（损失以“-”号填列）	26,574,184.93	17,700,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,044,232.80	1,484,539.98
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）	1,507,200.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67,361,506.52	-64,863,482.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-263,864.92	-1,284,859.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,652,947.10	25,573.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	644,373,482.17	347,067,046.32
加：营业外收入	20,418,230.48	14,722,871.16
减：营业外支出	14,432,741.56	16,422,426.06

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	650,358,971.09	345,367,491.42
减：所得税费用	189,813,826.29	89,800,874.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	460,545,144.80	255,566,616.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	460,545,144.80	255,566,616.86
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	476,921,029.14	244,069,441.71
2.少数股东损益	-16,375,884.34	11,497,175.15
六、其他综合收益的税后净额	-12,944,053.15	813,379.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,944,053.15	813,379.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-11,632,890.68	798,380.99
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	-11,632,890.68	798,380.99
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	-1,311,162.47	14,998.62
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		-59,101.62
7.其他	-1,311,162.47	74,100.24
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	447,601,091.65	256,379,996.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	463,976,975.99	244,882,821.32
归属于少数股东的综合收益总额	-16,375,884.34	11,497,175.15
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2048	0.1052
（二）稀释每股收益	0.2048	0.1052

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

3. 合并年初到报告期末现金流量表

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	9,613,199,608.37	6,883,720,812.58
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	16,823,733.82	23,265.84
收到其他与经营活动有关的现金	15,509,111,161.63	18,772,146,120.05
经营活动现金流入小计	25,139,134,503.82	25,655,890,198.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,655,301,522.91	1,978,930,991.39
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	5,276,614,681.06	3,664,861,040.83
支付的各项税费	565,179,873.68	491,880,418.35
支付其他与经营活动有关的现金	15,155,914,275.32	18,364,119,025.70
经营活动现金流出小计	23,653,010,352.97	24,499,791,476.27
经营活动产生的现金流量净额	1,486,124,150.85	1,156,098,722.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,498,908,832.20	4,966,870,149.33
取得投资收益收到的现金	22,443,752.72	21,585,992.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,590,754.40	58,148.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,527,943,339.32	4,988,514,290.28

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	531,868,994.69	600,583,796.95
投资支付的现金	3,082,188,856.91	4,464,543,072.73
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	172,935,445.53	84,923,360.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,786,993,297.13	5,150,050,229.68
投资活动产生的现金流量净额	-259,049,957.81	-161,535,939.40
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	2,242,752,472.01	2,008,793,279.57
收到其他与筹资活动有关的现金	350,226,200.44	303,133,901.33
筹资活动现金流入小计	2,592,978,672.45	2,311,927,180.90
偿还债务支付的现金	2,663,954,900.00	1,685,835,750.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	226,284,800.28	292,158,632.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,179,882,832.92	373,453,950.02
筹资活动现金流出小计	4,070,122,533.20	2,351,448,333.06
筹资活动产生的现金流量净额	-1,477,143,860.75	-39,521,152.16
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	-250,069,667.71	955,041,630.64
加：期初现金及现金等价物余额	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63
六、期末现金及现金等价物余额	3,516,059,046.05	3,242,123,793.27

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

（二）财务报表调整情况说明

1. 2021年起首次执行新租赁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

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,243,351,824.95	4,243,351,824.95	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	825,947,859.77	825,947,859.77	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,339,798,214.77	1,339,798,214.77	
应收款项融资	367,456.16	367,456.16	
预付款项	832,626,336.28	832,626,336.28	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,156,027,045.09	1,156,027,045.09	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	488,469,229.20	488,469,229.20	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	748,791,813.89	748,791,813.89	
流动资产合计	9,635,379,780.11	9,635,379,780.11	
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			
长期股权投资	93,892,006.13	93,892,006.13	
其他权益工具投资	62,212,368.31	62,212,368.31	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,426,783,293.98	2,426,783,293.98	
固定资产	330,990,825.18	330,990,825.18	
在建工程	3,244,475.81	3,244,475.81	
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		1,687,936,293.12	1,687,936,293.12
无形资产	1,393,442,772.91	1,393,442,772.91	
开发支出	100,386,133.47	100,386,133.47	
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61	
长期待摊费用	755,544,378.46	755,544,378.46	
递延所得税资产	402,350,150.62	402,350,150.62	
其他非流动资产	107,971,179.54	107,971,179.54	
非流动资产合计	10,488,363,298.02	12,176,299,591.14	1,687,936,293.12
资产总计	20,123,743,078.13	21,811,679,371.25	1,687,936,293.12
流动负债：			
短期借款	2,050,024,541.96	2,050,024,541.96	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	19,529,600.00	19,529,600.00	
衍生金融负债			
应付票据	90,253,000.00	90,253,000.00	
应付账款	336,468,779.20	336,468,779.20	
预收款项	64,830,625.02	64,830,625.02	
合同负债	673,010,176.85	673,010,176.85	
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	368,147,976.45	368,147,976.45	
应交税费	1,092,529,405.64	1,092,529,405.64	
其他应付款	2,814,187,888.50	2,814,187,888.50	
其中：应付利息			
应付股利	2,659,739.07	2,659,739.07	
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	472,022,654.27	1,001,738,535.67	529,715,881.40
其他流动负债	40,280,005.92	40,280,005.92	
流动负债合计	8,021,284,653.81	8,551,000,535.21	529,715,881.40
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	561,583,360.00	561,583,360.00	

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,158,220,411.72	1,158,220,411.72
长期应付款	87,996,077.77	87,996,077.77	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	389,831,357.36	389,831,357.36	
递延所得税负债	679,226,206.00	679,226,206.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,718,637,001.13	2,876,857,412.85	1,158,220,411.72
负债合计	9,739,921,654.94	11,427,857,948.06	1,687,936,293.12
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	5,512,638,528.24	5,512,638,528.24	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	365,150,767.62	365,150,767.62	
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	2,117,735,016.49	2,117,735,016.49	
归属于母公司所有者权益合计	10,282,342,952.65	10,282,342,952.65	
少数股东权益	101,478,470.54	101,478,470.54	
所有者权益合计	10,383,821,423.19	10,383,821,423.19	
负债和所有者权益总计	20,123,743,078.13	21,811,679,371.25	1,687,936,293.12

调整情况说明

本公司于2021年1月1日起开始执行新租赁准则，根据新租赁准则衔接规定，公司选择简化处理，不调整2021年年初留存收益，亦不追溯重述可比数据，只调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表相关项目。

2. 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

(三) 审计报告

第三季度报告是否经过审计

是 否

公司第三季度报告未经审计。

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2021年10月29日