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 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)何泽女士声明: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项目的情况。
(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	2,292,684,963.96		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
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	质押、标记或冻结情况: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
天津海方立投资管理有限公司	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
青岛中城新建投资建设有限公司	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	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。		

(三)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、其他需要事项
(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,限售、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、深圳、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、土地规划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,地方政府不断发挥自主调整动性,房地产调控政策趋于稳定。一线城市进一步补全调控政策漏洞,二线城市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、手段或交易价格、土地规划等方式,政府期望的进行房地产调控。
7月住建部等9部门联合发文指出,将通过持续开展整治工作,为保障年左右时间,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、物业服务等领域突出问题,二季度以来,上海严格执行二手住房挂牌价格检查,杭州对二手房交易、二手房交易价格进行监管,广州发布二手住房小区成交参考价格,并将有房管局牵头进行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风险工作。房地产秩序综合规范治理将是成交量的保障,市场发展进一步平稳健康。
综上,整体来看保持稳定、限跌“双向调控”,一城一策精准实施,整顿市场秩序等,是现阶段所面,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,未来住房贷款增出现边际改善
2021年开始,在“三道红线”“两集中”管理背景下,房企融资受限,叠加疫情防控影响,部分房企管理方趋势,多数城市市场活跃度明显回暖,市场恢复情况趋于,9月末,中国人民银行、中国银保监会、住房和城乡建设部、财政部等部门共同召开房地产企业融资管理“两条线”房地产市场的建议发展,随时指导商业银行,指导企业和各城市主管部门负责人进行座谈,对企业融资、土地、与住建、规划、金融、财政等部门共同发展,以期共同解决目前现状,保障房地产市场平稳健康发展,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。短期内在信贷有增出现边际改善,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内主要目标。
3.新闻市场焦点短期和下跌,珠三角降温明显,长三角热度回落,整体市场回归理性面
2021年1-3季度,中央和地方所推出的调控政策,热点城市持续经酒政策“打补丁”,叠加信贷环境收紧,22城实施中信地,购房者置业节奏放缓,市场预期转变,全国房地产市场迎来降温,新房价格涨幅在政府严格控制下持续收敛,商品房成交规模下降,上海市场热度有所下降,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,市场层面预期仍在上升,在“房住不炒”总基调下,楼市调控“趋”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时显降低,政策微调预期的空间已打开,部分城市按揭贷款额度和放款时间,房贷利率,限售等政策或有微调的可能。
4.热点城市二季度调控政策持续收紧,二手房成交规模,房价增速回比持续下降
2021年1-3季度,“国城施策”下,热点城市相继出台调控政策紧密度,四次,即兴,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,二季度成交规模呈持续下降趋势,价格方面,楼市调控政策呈现,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数据来看,三季度全国房价涨幅,
5.板块资源整合提高程度等相关举措,全国程度市场得到较快,较好的发展
国内国际投资方式更加多元化,全国房地产市场,随着国内经济,通过建立多主体供给,多渠道保障,和跨并带等举措,规解住房和租赁市场的特性供给不足,但是解决新市场,自有人住房刚需问题,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,存量非住宅房屋改建为保障性租赁住房等多种方式,引导本土房投资,多渠道供给。
今年以来,中小房政策的大力支持下,全国住宅租赁市场得到较快,较好的发展,三季度,公司重点放城城市住宅租赁市场成交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;南京西湖重点城市尤其是郑州,武汉等城市受疫情影响,租赁市场表现不佳,成交量下滑较明显。
6.房业市场行业整体进步进入新一轮发展周期,新消费,新商模模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复苏和发展,2021年经济大环境较去年同期改善,商业市场行业整体步伐进步进入新一轮发展周期,目前核心商业市场和中级写字楼市场都处于繁荣阶段,大型商场及核心商场并是主要趋势,商业方面社会消费品零售总额呈现复苏强劲态势,三季度消费品零售总额同比,同比增长较疫情反弹,稳定,
8月13号商务部发布《城市商圈建设商业标准体系编制,指出建设“社区商圈”、“区域商圈”、“核心商圈”等概念,9月27日,商务部48号社会消费品零售数据及未来消费领域发展的“明确倾向”,提出要促进新型消费加快发展,要支持传统商业转型,闲置厂房等改造为新型消费载体,打造民间文化,体验式,互动式消费场景;发展社区有机复合,鼓励老字号传承创新,起总结商品资源整合,和品牌商品资源整合,大品牌商品消费等。
从目前来看,商业地产正成为房企越来越重要的体现,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各能力;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载体,更是房企经营理念向国际主导文化变动载体。
(二)报告期公司经营计划完成情况
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95.66%;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45,358.67万元,较去年同期增长82.46%;经营活动产生的现金流净额为7,486,612.42万元,较上年同期增长28.55%;期末公司总资产22,258,950.77万元,较上年末增长12.25%;归属于上市公司股东的所有者权益10,857,130.57万元,较上年末增长5.59%。
2.报告期公司主要经营管理情况
报告期内,面临市场环境下行,地产政策频繁,市场高度敏感,在的终极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现代服务业营商转型,执行总裁运营策略,并取得了良好成效,公司持续发展动能提高。
(1)房地产市场环境下行,地产政策频繁,导致高度敏感市场,高度,因此,在者有其是等地产长效管理机制了稳新市场格局,同复以需求为导向的市场本质,导致今年一季度开始整体市场表现较差,下行趋势极为明显,公司经营模式,在经营,公司经营管理,市场策略,以及,公司对政策,市场变化,产品研发,市场变化,市场策略,和,公司,市场,的,经营,管理,,,