

证券代码：000560

证券简称：我爱我家

公告编号：2022-071号

## 我爱我家控股集团股份有限公司 2022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）付子明先生声明：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）	2,802,733,074.06	-0.50%	8,885,112,317.17	-0.69%
归属于上市公司股东的净利润（元）	164,634,524.86	69.81%	-219,013,488.78	-145.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	162,774,762.35	70.96%	-217,204,974.26	-147.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	3,325,027,813.96	123.74%

基本每股收益（元/股）	0.0699	68.84%	-0.0930	-145.41%
稀释每股收益（元/股）	0.0699	68.84%	-0.0930	-145.41%
加权平均净资产收益率	1.60%	0.70%	-2.09%	-6.61%
	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）	33,312,094,019.31	32,963,511,406.73	1.06%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	10,399,676,727.37	10,569,590,116.54	-1.61%	

## （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）	1,172,861.38	882,663.06	
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）	10,010.67	200,816.06	
委托他人投资或管理资产的损益	338,482.27	2,325,942.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-597,680.80	-6,847,550.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	90,798.76	200,582.88	
减：所得税影响额	-727,654.13	-1,043,203.53	
少数股东权益影响额（税后）	-117,636.10	-385,827.82	
合计	1,859,762.51	-1,808,514.52	--

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	2022年9月30日	2021年12月31日	增减变动	主要变动原因
应收款项融资		276,720.00	-100.00%	本期无
一年内到期的非流动资产	3,731,218,669.91	2,792,515,290.69	33.61%	系本期转租业务增加
长期应收款	96,527,981.36	33,581,367.49	187.45%	
在建工程	1,631,726.83		100.00%	系商场装修改造增加
其他非流动资产		288,413.20	-100.00%	本期无
应付票据	56,299,900.00	195,793,118.34	-71.25%	系本期偿还到期票据
长期借款	682,872,310.69	449,200,752.16	52.02%	系银行借款增加
递延收益	117,645,298.60	187,597,950.76	-37.29%	系本期结转确认收入
损益和现金流项目	2022年1-9月	2021年1-9月	增减变动	主要变动原因
销售费用	511,693,953.91	833,974,414.39	-38.64%	系整体业务成交量下降，相关支出减少
研发费用	16,763,947.02	26,200,787.00	-36.02%	系本期研发支出下降
财务费用	619,953,399.91	221,683,419.91	179.66%	系执行新租赁准则影响
投资收益	11,408,451.33	26,574,184.93	-57.07%	系本期注销子公司和理财收益减少共同影响
公允价值变动收益		1,507,200.00	-100.00%	本期无
资产减值损失	-633,127.40	-263,864.92	139.94%	系本期计提的资产减值损失增加
资产处置收益	855,798,646.38	2,652,947.10	32,158.41%	系执行新租赁准则，使用权资产转租形成融资租赁终止确认产生的利得增加
营业外支出	31,866,307.10	14,432,741.56	120.79%	系本期注销子公司影响
经营活动产生的现金流量净额	3,325,027,813.96	1,486,124,150.85	123.74%	系执行新租赁准则，现金流列报口径调整影响
投资活动产生的现金流量净额	4,466,269,100.86	-259,049,957.81	1,824.10%	
筹资活动产生的现金流量净额	-8,136,136,784.08	-1,477,143,860.75	-450.80%	

## 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	43,264	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	248,642,397
五八有限公司	境内非国有法人	7.73%	182,000,000	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
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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	36,637,886	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
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）	境内非国有法人	1.43%	33,619,642	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	182,000,000	人民币普通股	182,000,000			
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			
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			
香港中央结算有限公司	36,637,886	人民币普通股	36,637,886			
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
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
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：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 65,155,000 股，通过普通证券账户持有 345,873,689 股，其合计持有公司股票 411,028,689 股。		

注：（1）报告期内，公司部分持股 5% 以上股东减持股份计划的实施情况

持有公司 5% 以上股份的股东五八有限公司于 2022 年 8 月 27 日披露了预减持计划。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%。具体情况详见公司 2022 年 8 月 27 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《关于持股 5% 以上股东减持股份计划的预披露公告》(2022-058 号)。

报告期内，五八有限公司分别于 2022 年 9 月 27 日和 2022 年 9 月 30 日通过大宗交易方式减持 300 万股和 1,000 万股，合计减持比例占公司总股本的 0.55%。截至报告期末，五八有限公司持有本公司 182,000,000 股股份，占本公司总股本的 7.73%。

（2）报告期内，公司股东所持公司 5% 以上股份发生的质押及解除质押情况

公司实际控制人谢勇先生分别于 2022 年 7 月 27 日、8 月 5 日、8 月 17 日和 8 月 22 日将质押给东北证券股份有限公司的合计 13,000 万股股份办理了股票质押延期购回的手续。具体情况详见公司 2022 年 8 月 23 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《关于公司实际控制人所持股份质押延期购回的公告》(2022-053 号)。

## （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. 宏观经济形势与政策环境

报告期内，面对复杂的国际环境和国内疫情散发多发等多重超预期考验，全国各地各部门坚持稳中求进的工作总基调，高效统筹疫情防控，有力实施稳经济一揽子政策措施，国民经济持续恢复。

从中央到地方，住房市场政策环境持续改善。中央多次明确支持刚性和改善性住房需求，因城施策用好用足政策工具箱。住房市场政策优化节奏有所加快，热点城市政策优化力度加大，进一步稳定市场预期。

报告期内，共计 120 余个省、市推出放松调控的政策措施，政策内容除了涉及优化限购政策、降低首付比例、提高公积金额度、发放购房补贴、降低限售年限、为房企提供资金支持等方面外，部分城市持续完善政策工具箱，支持多孩家庭购房、租赁破限购，多地二手房“带押过户”“连环单”等政策也陆续跟进。九月末，央行、财政部等中央部委先后出台阶段性调整差别化住房信贷、降低公积金贷款利率以及支持居民换购住房个人所得税退税的政策，涉及住房市场的政策支持呈现力度加强和发力点向二手房流通市场延伸的趋势。

## 2. 行业及市场情况

三季度是住房交易市场的传统淡季，但随着国内疫情影响减弱、国民经济逐步恢复以及行业政策持续优化，全国住房交易市场环境明显改善，整体成交量较二季度有所好转。具体到细分市场来看，新房与二手房市场走势存在分化：三季度，新房市场整体调整态势尚未改善，市场情绪走低，特别是随开发环节风险向交付的延伸，对购房人对于新房市场信心产生不利影响，驱动部分刚需购房者转向二手房市场；二手房市场表现相对更好，特别是公司重点布局的北京、上海、杭州等重点城市，三季度市场活跃度呈现逐月提升态势。

由于公司在住宅交易服务业务中坚持以面向二手住宅买卖的经纪服务为核心，新房代销业务比重低，报告期的行业市场环境为公司业务发展提供了相对二季度更为有利的经营条件。

此外，报告期内租住市场表现较好，三季度市场交易量达到 2019 年以来季度量高值，租金水平总体平稳。

## 3. 趋势展望

三季末，中央连续出台鼓励住房交易市场发展，特别是存量房流通置换的重磅政策，政策在四季度落地见效后，将继续推动二手房市场环境的持续改善。在保证房地产流通市场平稳发展、支持刚需和改善性购房的原则下，预期四季度相关支持性政策有望持续

出台，从而推动购房者信心进一步增强，加速市场的活跃。

## （二）报告期内，公司经营发展情况

### 1. 报告期公司主要经营指标完成情况

报告期内，公司营收实现稳定增长：2022年前三季度，公司累计实现营业收入888,511.23万元，其中，第三季度实现营业收入280,273.31万元，较二季度环比增长7.67%。

报告期内，公司盈利情况显著提升，成功扭转一、二季度亏损局面实现盈利：前三季度，公司累计营业利润-26,251.13万元，扣除非经常性损益后归属上市公司股东的累计净利润-21,720.50万元；其中，第三季度实现营业利润14,362.83万元，较去年同期增长33.27%，较二季度环比增长207.68%，实现扣非后归属上市公司股东净利润16,277.48万元，较去年同期增长70.96%，较二季度环比增长215.91%。2022年前三季度经营活动产生的现金流量净额累计332,502.78万元。报告期末，公司归属于上市公司股东的所有者权益1,039,967.67万元，较二季度末增长1.74%。

### 2. 报告期各项业务开展情况

#### （1）房屋资产管理业务（品牌名称：相寓）

今年前三个季度，在疫情、住房交易市场波动等不利环境下，房屋资产管理业务保持健康稳定成长，为公司整体经营的稳定发挥了重要支撑作用。第三季度，公司的房屋资产管理业务在规模与各项经营效率指标方面继续保持行业领跑地位，并以此为基础实现了业绩的较快增长。

截止报告期末，房屋资产管理业务存量在管房源规模达到25.9万套，较去年同期增长2.8%；前三季度平均出房天数9.3天，相比上半年减少0.3天，第三季度平均出房天数缩短至8.6天，环比减少6.4%；前三季度平均出租率95.2%，租金交易额累计达127.5亿元。报告期内，房屋资产管理业务在“数字运营、智能服务管理”的经营方针下，继续推动业务的数智化升级：

①在实现了业务的线上化、互联网化服务的基础上，基于加强管理总部与城市公司互联协作的智能服务中台共享规划，“相寓”品牌打造了全国统一的线上化服务管理中台试点，实现了催收流程全自动分发及智能自动流转，加强了服务运营的标准化的；

②继续加速“小寓智系”数智化产品的应用上线，“小寓”智能语音客服占比突破了90.99%，“小寓”智能语音催收体系已覆盖全国11城。

同时通过加速数智化改造，在实现中后台运营持续增效降本的同时，也使得各城市公司的回款风控与客户服务水平得到显著增强，为业务保持持续高效运营与规模良性增长提供了强大的科技保障。

在数智工具赋能的基础上，公司持续强化房屋资产管理业务的服务品质和客户体验，努力延长客户生命周期，不断增强对业主与租客两端的客户粘性，客诉率显著降低，续约率在高基线水平上进一步提升，三季度业主续约率升至 70%，租客续约率升至 40.3%，使得“相寓”品牌在房、客两端的竞争力进一步提升。

## （2）住房交易服务类业务

### ①二手住宅经纪业务

今年前两个季度，面对疫情与行业市场下行触底的严峻挑战，公司保持战略定力，苦练经营内功，坚持推动数字化升级与品质发展战略，不断提升业务的服务价值与运营效率，使业务经营在抗风险能力和核心竞争力方面得到进一步巩固和增强：

通过加速实施 CBS 核心系统的全国一体化升级部署，以及全国统一的互联网品质服务工程，公司的二手住宅经纪业务的整体互联网化水平得到进一步提高；通过采用聚焦策略，积极调整经营布局，公司有效抵御了外部市场风险的冲击，保持了经营根基的稳固。

在此基础上，伴随市场环境在三季度的逐步改善，公司成功推动经纪业务经营走出低谷。截止 9 月 30 日，公司二手住宅经纪业务月均收入贡献较上半年增长 32.8%。

报告期内，公司布局重点城市的直营业务体系规模基本保持稳定，二手住宅经纪业务量总体呈现回升态势，为公司的业绩修复提供了坚实基础。截止报告期末，直营城市门店 2439 家，一线经纪人数 3.12 万人，其中北京的门店规模、上海与天津的经纪人规模相比二季度末均有所增加，三季度来自于直营业务体系的二手经纪业务 GTV 环比二季度增长 19.6%。

今年前三季度，公司以防范风险、提升运营质量为核心，持续推进加盟业务体系的优化调整，取得显著成效：

A. 大幅缩减了加盟体系低效业务的经营规模，并果断退出了存在系统性经营风险的区域市场，有效降低了公司整体经营风险与品牌风险；

B. 作为加盟体系的标杆，南昌公司在继续保持市场占有率领先的基础上，通过多种手段优化经营，使业务成交量、人店比、人效、店效等运营质量指标大幅提升。



以上优化举措，使公司可以集中经营资源以支持核心市场、核心业务的发展，加速核心战略的推进，进一步强化公司在核心城市的市场竞争力。

## ②新房销售业务

公司在住宅交易服务类业务中，将新房销售业务定位为机会与补充型业务，收入规模占比较小。今年前三季度，面对全国新房市场投资与消费持续走低、行业风险频发、需求向二手房市场流失的严峻态势，公司以控规模、保质量、增效率作为新房销售业务的经营原则，在确保收入质量的前提下发展新房销售业务，重点发展与央企、国企等品牌开发商的合作，并加强业务回款管理；以新房 CBS2.0 管理系统为依托，重点加强了业务运营的自动化和数字化水平，推动业务品质、运营管理效率和风控能力的持续提升。

## （3）商业资产管理业务

今年前三季度，受疫情冲击以及宏观经济等不利因素的影响，社会经济与线下消费遇冷，商业投资亦受到抑制，商业资产管理业务所处市场环境非常严峻。为应对多种市场短期变化因素所带来的挑战，昆百大与蓝海购采取多种举措，积极优化经营、提升品质和效率。

报告期内，作为西南地区知名品牌以及云南商业龙头，昆百大坚持通过改善经营品质、增强核心竞争力来化解消费下行的市场风险影响。在保持和发挥自身资源优势的基础上，昆百大持续深化对客户群的需求研究和会员服务工作，积极挖掘客群在消费升级与代际变化下对于品牌消费的新需求，持续优化客户消费体验和客户黏性。并以企业品牌为杠杆，加强项目招商力度，进一步增加了知名消费品牌的入驻，优化了业态和品牌配置，使消费场景吸引力得到持续提升，保证了企业经营的稳定和改善。

蓝海购在报告期内适时优化业务布局，重点聚焦华中和华东地区。其中，华中以长沙为中心聚焦营销总包业务，华东以上海为中心开展城市旧改更新、存量资产更新服务，华南聚焦优势项目单店突破；同时，加强成本控制和风险控制，使经营质量得到保证。

## 3. 报告期公司主要经营情况

今年前三季度，公司所处居住服务行业面临来自于产业调整升级与外部环境挑战的双重压力，公司核心业务经受了近年来最为严峻的市场挑战。为应对挑战，公司在推动品质发展和数字化升级战略的基础上，通过聚焦经营的核心重点以及提升数字化能力，来推动经营的提质增效，进一步强化了企业抗风险能力和核心竞争力。以上措施与第三季度市场环境企稳向好趋势实现共振，成功推动公司经营业绩的持续改善，实现扭亏为盈。

公司所开展的重点工作及主要经营举措如下：

(1) 在今年前三个季度中，公司以聚焦为原则，对经营布局及核心工作进行如下安排：

其一，聚焦优质市场布局。

主要聚焦区域经济较发达、居住市场需求大、消费能力强、公司在本地拥有较好业务基础和市占的地区，例如北京、上海、杭州、南京、苏州、天津等公司重点布局的一线、强二线城市，强化“人、店、房、客”的业务资源与运营品质，巩固提高市占水平；同时，对于需求疲弱、市场风险较大的二三线下沉地区市场布局进行了收缩调整。

其二，聚焦优势业务发展。

以我爱我家的直营业务体系作为发展的重点，使直营业务体系在“房、客、人、店”核心资源、业务品质以及“租售联动”业务架构等方面所具有的长板优势得到进一步巩固提升；对加盟城市业务体系进行优化调整，加速低质低效业务的出清；对于新房销售业务，强调质量与风控，避免业务规模的盲目扩张。

其三，聚焦核心能力建设。

加速推进以“三个一”工程为代表的业务数字化能力与品质升级建设，为公司增强抗风险能力，以及在产业升级与市场格局变化中提升竞争优势夯实基础。

报告期内，公司持续加速推进“三个一”工程的建设落地：

#### ①品牌升级工程方面

报告期内，基于对市场趋势和消费者全旅程需求的深入研究，公司启动了对“我爱我家”品牌的重新诊断和定位，聚焦“全程守护，更好的服务”，重新定义品牌功能、情感价值；并对品牌视觉识别系统、门店空间体验进行了全面梳理、设计；对以被动化的损失保障为主的行业服务承诺惯式进行了突破，在以服务者为本的基础上，提出了“信息咨询如实说，服务体验提前做，风险保障主动赔”的新服务理念，重新定义服务标准，推动服务前置化、全面化、主动化、客观化。

#### ②核心业务数字化系统迭代工程方面

CBS 核心业务系统在全国直营城市的全面升级列装工作顺利推进，三季度太原、苏州、无锡和郑州等城市公司的系统上线工作已完成；系统列装计划最后阶段的两家城市杭州、南京的系统上线工作也在加速推进中，预计四季度将全面完成。

#### ③互联网线上服务品质提升方面

报告期内，基于打造一流的客户互联网线上体验的目标，重点围绕数字化产品在找房选房方面的核心客户价值以及线上交互体验开展品质提升工作：

A. 通过基础结构数据建设、数据治理、重要专项支持等措施，持续推进楼盘字典的升级建设。以北京为例，三季度共升级迭代了 9874 个小区的基础信息，新增了 514 套楼栋，完成了对包含基础信息、周边信息在内的大量数据的优化。

B. 对官网 APP 找房功能和内容频道进行优化，完成地图找房、租房首页主推、搜索与智能推荐算法、“甄选好房”模型、户型图亮点标签识别模型、百科知识结构等模块的开发和重构迭代，进一步提升了官网的客户价值，大大改善了用户体验；在技术层面，公司针对移动端产品性能提升、APP“减重”、房源数据、VR 及 IM 通讯工具等开展了专项治理，在完善产品功能、降低故障率、提升运行效率方面达到了良好效果，并建立了覆盖官网绝大部分核心业务场景的监控体系，进一步完善了内部问题响应机制，大幅提升了问题预警和处置效率，为优化客户体验提供技术保障。

通过以上升级优化，公司第三季度官网月均活跃用户数(MAU)相比上半年增长 23.1%，数量超过 1877 万，官网 APP 点击率和线索转化率也较升级前的旧版明显增加，“甄选好房”智能推荐房源成交去化率提升约 20%，表明公司互联网平台运营水平和线上竞争力得到进一步提升。

(2) 打造数字化组织，强化数字能力，是支撑公司实现品质发展和数字化转型升级的重要基础。报告期内，公司围绕数字化组织与能力建设开展了以下主要工作：

①大力推动企业向科技型组织的转型。

今年前三季度，公司进一步强化了总部平台作为数字化运营大脑与数字化创新引擎的定位和能力，组织结构中的数字化岗位占比不断提高。截止报告期末，公司总部平台从事数字化技术工作的人员超过 500 人，占总人数比突破 75%。以数字技术人才为基础，公司向科技驱动的数字化组织转型持续加速。

在此基础上，公司持续深化数字产研体系的组织结构调整和机制建设，统一完善了职能专业序列岗责，并以打造高精尖产研队伍为目标对团队人才结构进行优化，形成以 P7 级及以上高阶人才为主导力量，P6 级人才为主要辅助力量的高质量研发能力结构。

②通过强化培训，全面提升管理者与员工的数字化素养

报告期内，公司持续加强在数字化培训工具与方法课程内容方面的创新升级：

A. 通过对数字化培训工具繁星系统的 APP 与后台培训管理系统进行升级改造，加强各城市公司培训的数字化、线上化、标准化、流程化与可视化，为 CBS 系统的全国推广列装提供培训保障。

B. 在全国范围内推动星途计划 2.0 的落地，进一步提高了参训人员覆盖面和学习知识辐射面，并新增储备干部培养计划，提高人才培养的科学化，并为经纪人规模成长提供助力。

C. 在课程创新方面，新增诸如 VR 技术、新媒体运营等互联网数字化方向的课程资源；推动集团层面学习共享平台的搭建，加强城市间学习资料的共享；增加直播、录播课程模式，以适应疫情期间学员居家学习需求。

三季度，公司上线课程数量达到 3157 门，较去年同期增长 58.2%。前三季度人均学时达到 13.05 小时，较去年同期增长 14.9%。

展望四季度，随着人民银行、银保监会、财政部、税务总局等部门在三季度末发布的《阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》、“居民换购住房个人所得税优惠政策”以及下调首套个人住房公积金利率的决定等重要政策的实施落地，预计住宅交易市场的政策环境将持续加速改善。公司本年度推动升级转型的“三个一”战略工程也将在第四季度完成全面落地，企业的品质发展能力将实现阶梯型跨越。以上内外因素的结合，将为公司在第四季度乃至更长周期内的市场竞争与业绩发展奠定良好基础。

### （三）报告期重要事项进展情况及其影响的分析说明

#### 1. 完善公司治理，修订《重大信息内部报告制度》《信息披露管理制度》《总裁工作细则》和《董事会专门委员会议事规则》

（1）经公司 2022 年 8 月 24 日召开的第十届董事会第二十一次会议审议通过，公司对《重大信息内部报告制度》和《信息披露管理制度》进行了修订。

（2）经公司 2022 年 9 月 20 日召开的第十届董事会第二十二次会议审议通过，公司对《总裁工作细则》进行了修订。

（3）经公司 2022 年 10 月 10 日召开的第十届董事会第二十三次会议审议通过，公司对《董事会专门委员会议事规则》进行了修订。

上述事项具体内容详见公司分别于 2022 年 8 月 26 日、2022 年 9 月 21 日和 2022 年 10 月 11 日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《第十届董事会第二十一次会议决议公告》（2022-054 号）、《第十届董事会第二十二次会议决议公告》（2022-

061号)和《第十届董事会第二十三次会议决议公告》(2022-063号)等相关公告。

## 2. 公司董事、高级管理人员变动情况

(1) 何洋女士因工作调动的原因于2022年9月20日申请辞去公司财务总监、财务负责人职务,其辞去上述职务后仍在本公司担任副总裁职务。

经公司2022年9月20日召开的第十届董事会第二十二次会议审议通过,公司聘任付子明先生为财务负责人。

(2) 因连续担任公司独立董事届满六年,徐建军先生向董事会提出辞去独立董事及董事会战略与投资委员会委员、审计委员会委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员职务。

经公司2022年10月10日召开的第十届董事会第二十三次会议审议通过,董事会提名陈立平先生为公司第十届董事会的独立董事候选人提交公司2022年第二次临时股东大会审议。

上述事项具体内容详见本公司分别于2022年9月21日和2022年10月11日披露于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)的《关于公司高级管理人员辞职的公告》(2022-060号)、《第十届董事会第二十二次会议决议公告》(2022-061号)和《第十届董事会第二十三次会议决议公告》(2022-063号)、《关于独立董事将期满离任暨增补独立董事的公告》(2022-064号)等相关公告。

## 3. 关于为子公司提供担保的进展情况

本公司于2022年4月27日和2022年5月26日分别召开第十届董事会第十九次会议暨2021年度董事会和2021年年度股东大会,审议通过了《关于2022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2022年度的债务融资提供担保。报告期内,实际发生的担保情况如下:

(1) 2022年7月25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在4,200万元的最高余额内(其中,担保的债权本金不超过3,000万元)提供最高额连带保证责任担保。

(2) 2022年9月19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。

上述事项具体内容详见公司分别于 2022 年 7 月 26 日和 2022 年 9 月 21 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的 2022-051 号和 2022-059 号《关于为全资子公司提供担保的进展公告》。

## 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

2022 年 9 月 30 日

单位：元

项目	2022 年 9 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	3,751,570,725.85	4,248,545,801.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	588,824,008.10	516,241,843.81
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,107,404,331.16	1,204,635,397.81
应收款项融资		276,720.00
预付款项	1,101,291,220.93	1,361,141,778.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,776,377,100.65	1,517,066,115.23
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	502,942,187.72	620,331,878.28
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,731,218,669.91	2,792,515,290.69

其他流动资产	473,748,485.02	617,691,320.84
流动资产合计	13,033,376,729.34	12,878,446,146.90
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	96,527,981.36	33,581,367.49
长期股权投资	93,134,919.23	93,797,530.12
其他权益工具投资	43,377,778.00	43,377,778.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,043,400,537.95	3,042,395,128.87
固定资产	296,144,831.22	321,785,100.78
在建工程	1,631,726.83	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,384,314,421.61	8,731,871,700.34
无形资产	1,061,913,200.58	1,444,962,626.11
开发支出	114,238,083.48	120,332,190.44
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61
长期待摊费用	686,802,287.53	871,249,471.06
递延所得税资产	645,685,808.57	569,878,239.81
其他非流动资产		288,413.20
非流动资产合计	20,278,717,289.97	20,085,065,259.83
资产总计	33,312,094,019.31	32,963,511,406.73
流动负债：		
短期借款	1,970,969,379.55	2,354,732,924.28
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	56,299,900.00	195,793,118.34
应付账款	353,835,227.45	358,708,768.78
预收款项	619,867,401.34	575,303,666.68
合同负债	719,147,285.86	746,004,683.91
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	344,394,633.32	359,178,738.02
应交税费	1,097,295,151.32	1,126,110,457.37
其他应付款	1,905,513,650.77	2,556,141,174.55
其中：应付利息		
应付股利	2,432,649.53	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	8,928,816,341.32	7,169,781,062.29
其他流动负债	46,716,218.44	48,638,475.37
流动负债合计	16,042,855,189.37	15,490,393,069.59
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	682,872,310.69	449,200,752.16
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,297,571,843.46	5,426,253,095.02
长期应付款	3,500,662.75	3,577,943.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	117,645,298.60	187,597,950.76
递延所得税负债	703,606,988.18	695,569,091.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,805,197,103.68	6,762,198,832.58
负债合计	22,848,052,293.05	22,252,591,902.17
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	5,422,451,807.52	5,360,941,801.34
减：库存股		
其他综合收益	354,422,978.59	350,348,878.35
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	2,136,008,377.55	2,371,505,873.14



归属于母公司所有者权益合计	10,399,676,727.37	10,569,590,116.54
少数股东权益	64,364,998.89	141,329,388.02
所有者权益合计	10,464,041,726.26	10,710,919,504.56
负债和所有者权益总计	33,312,094,019.31	32,963,511,406.73

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：付子明

会计机构负责人：付子明

## 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	8,885,112,317.17	8,946,411,147.22
其中：营业收入	8,885,112,317.17	8,946,411,147.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,019,380,723.34	8,358,428,512.37
其中：营业成本	7,949,928,993.55	6,341,627,201.63
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	50,839,754.39	71,102,136.63
销售费用	511,693,953.91	833,974,414.39
管理费用	870,200,674.56	863,840,552.81
研发费用	16,763,947.02	26,200,787.00
财务费用	619,953,399.91	221,683,419.91
其中：利息费用	614,126,906.11	186,418,137.36
利息收入	19,605,937.03	29,442,622.80
加：其他收益	73,861,776.13	93,281,886.73
投资收益（损失以“-”号填列）	11,408,451.33	26,574,184.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,495,394.71	2,044,232.80
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）	-68,678,630.11	-67,361,506.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-633,127.40	-263,864.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	855,798,646.38	2,652,947.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-262,511,289.84	644,373,482.17
加：营业外收入	23,949,325.99	20,418,230.48
减：营业外支出	31,866,307.10	14,432,741.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-270,428,270.95	650,358,971.09
减：所得税费用	4,658,306.32	189,813,826.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-275,086,577.27	460,545,144.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-275,086,577.27	460,545,144.80
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	-219,013,488.78	476,921,029.14
2.少数股东损益	-56,073,088.49	-16,375,884.34
六、其他综合收益的税后净额	4,074,100.24	-12,944,053.15
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,074,100.24	-12,944,053.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	4,000,000.00	-11,632,890.68
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	4,000,000.00	-11,632,890.68
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	74,100.24	-1,311,162.47
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	74,100.24	-1,311,162.47

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	-271,012,477.03	447,601,091.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	-214,939,388.54	463,976,975.99
归属于少数股东的综合收益总额	-56,073,088.49	-16,375,884.34
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0930	0.2048
（二）稀释每股收益	-0.0930	0.2048

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：付子明

会计机构负责人：付子明

### 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	9,587,954,277.47	9,613,199,608.37
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	2,466,634.76	16,823,733.82
收到其他与经营活动有关的现金	6,691,462,859.14	15,509,111,161.63
经营活动现金流入小计	16,281,883,771.37	25,139,134,503.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,431,791,517.18	2,655,301,522.91
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	3,886,942,088.31	5,276,614,681.06
支付的各项税费	445,348,894.74	565,179,873.68

支付其他与经营活动有关的现金	7,192,773,457.18	15,155,914,275.32
经营活动现金流出小计	12,956,855,957.41	23,653,010,352.97
经营活动产生的现金流量净额	3,325,027,813.96	1,486,124,150.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,333,648,698.91	3,498,908,832.20
取得投资收益收到的现金	21,403,809.33	22,443,752.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,991,702,785.14	6,590,754.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,333,390.87	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,349,088,684.25	3,527,943,339.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	249,888,446.52	531,868,994.69
投资支付的现金	2,545,032,026.87	3,082,188,856.91
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	87,899,110.00	172,935,445.53
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,882,819,583.39	3,786,993,297.13
投资活动产生的现金流量净额	4,466,269,100.86	-259,049,957.81
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	2,334,537,816.30	2,242,752,472.01
收到其他与筹资活动有关的现金	132,337,629.34	350,226,200.44
筹资活动现金流入小计	2,466,875,445.64	2,592,978,672.45
偿还债务支付的现金	2,600,570,974.78	2,663,954,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	161,955,733.34	226,284,800.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,446,844.23	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,840,485,521.60	1,179,882,832.92
筹资活动现金流出小计	10,603,012,229.72	4,070,122,533.20
筹资活动产生的现金流量净额	-8,136,136,784.08	-1,477,143,860.75
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	-344,839,869.26	-250,069,667.71
加：期初现金及现金等价物余额	3,621,870,848.38	3,766,128,713.76
六、期末现金及现金等价物余额	3,277,030,979.12	3,516,059,046.05

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：付子明

会计机构负责人：付子明

**(二) 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

2022年10月28日