我爱我家控股集团股份有限公司

2020 第三季度报告

证券代码:000560　证券简称:我爱我家　公告编号:2020-083号

第一节 重要提示

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

公司所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人谢勇、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)何洋声明:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

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

	本报告期末		上年度末		本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	19,494,187,163.67		19,491,620,921.75		0.01%
归属于上市公司股东的净资产(元)	10,214,269,228.45		10,177,991,766.46		0.36%
	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)	2,818,594,592.80	−6.23%	6,751,307,060.82	−22.27%
归属于上市公司股东的净利润(元)	203,655,329.19	−21.76%	244,069,441.71	−61.93%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	206,464,685.84	−17.37%	248,591,808.67	−58.86%
经营活动产生的现金流量净额(元)	92,386,947.91	−88.31%	1,156,098,722.20	−25.93%
基本每股收益(元/股)	0.0878	−21.75%	0.1052	−61.93%
稀释每股收益(元/股)	0.0878	−21.75%	0.1052	−61.93%
加权平均净资产收益率	1.99%	−0.75%	2.38%	−4.25%

注:(1)自2020年初新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来,因社区封闭等原因导致公司部分客户选择延后交易;公司的国内房产经纪业务门店及云南商业购物中心主动响应政府号召阶段性停业;同时,公司本着最大限度承担社会责任的精神主动进行租金减免,房屋资产管理业务针对疫情中遇到困难的租客以及医务人员推行爱心租金减免政策,云南商业购物中心降低商户租金以减轻商户运行负担,上述原因阶段性地影响了公司利润,导致公司2020年第一季度归属于上市公司股东的净利润为−16,335.12万元,比上年同期下降179.50%。随着国内疫情得到有效控制,自2020年四月份开始,一季度被抑制的需求逐步释放,市场出现反弹;同时,公司积极应对,坚定执行数字爱家发展战略,采取了一系列强有力的经营举措,第二季度和第三季度,公司各项业务已逐步恢复至2019年同期水平,已大幅抵消了疫情对一季度的业绩影响。公司2020年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为24,406.94万元,虽比上年同期下降61.93%,但下降幅度较之第一季度和上半年已大幅收窄。

(2)经2018年7月12日召开的2018年第四次临时股东大会审议通过,公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至2018年11月28日,公司本次回购股份方案已实施完毕,公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份34,863,973股,根据企业会计准则相关规定,上述回购的股份属于库存股,不参与利润分配,在计算基本每股收益时予以扣除。

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	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	0.1036

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:人民币元

项目	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)	−1,840,977.34	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,101,304.76	
委托他人投资或管理资产的损益	2,597,597.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	−7,658,070.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	395,111.90	
减:所得税影响额	−838,881.71	
少数股东权益影响额(税后)	−43,784.30	
合计	−4,522,366.96	−−

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目,以及把《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,应说明原因

□适用 √不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1.普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	31,348	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	116,853,933	质押	248,924,600
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	8.07%	190,023,202	190,023,202	−	0
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	97,500,000	质押	106,915,900
天津海立方投资管理有限公司	境内非国有法人	3.10%	73,033,706	0	−	0
刘田	境内自然人	2.44%	57,440,935	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	1.79%	42,192,407	0	−	0
李彬	境内自然人	1.67%	39,432,904	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	294,174,756	人民币普通股	294,174,756
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
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
刘田	57,440,935	人民币普通股	57,440,935
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)	42,192,407	人民币普通股	42,192,407
李彬	39,432,904	人民币普通股	39,432,904
上海新中吉文企业管理中心(有限合伙)	35,935,271	人民币普通股	35,935,271
上海龙撼企业管理中心(有限合伙)	35,935,271	人民币普通股	35,935,271
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;刘田先生和上海新中吉文企业管理中心(有限合伙)为一致行动人,除上述外,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39,000,000股,通过普通证券账户持有372,028,689股,其合计持有公司股票411,028,689股。		

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□是 √否

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2.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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位:人民币元

资产负债项目	2020年9月30日	2019年12月31日	增减变动	主要变动原因说明
货币资金	3,485,089,391.93	2,508,297,155.73	38.94%	系经营性现金净流入增加及上期末购买的理财产品本期赎回
交易性金融资产	822,075,704.07	1,331,104,698.63	−38.24%	系理财产品投资减少
应收款项融资	250,000.00	1,779,985.00	−85.95%	系应收票据背书
其他流动资产	890,913,662.11	1,660,621,179.19	−46.35%	系本期收回部分应收款项类投资
在建工程	5,280,492.39	3,155,416.25	67.35%	系商场装修改造增加
开发支出	115,956,014.58	49,473,783.68	134.38%	系IT技术投入加大
其他非流动资产	175,659,210.40	117,395,876.36	49.63%	系前期预付股权款本期结转及本期新增部分预付长期资产款
应付职工薪酬	118,596,125.19	227,360,351.03	−47.84%	系本期支付上年计提的工资、奖金等
一年内到期的非流动负债	170,500,000.00	358,660,017.35	−52.46%	系银行借款到期偿还
长期借款	824,083,360.00	463,000,000.00	77.99%	系本期新增借款
长期应付款	87,995,772.59	3,611,491.76	2336.55%	系本期将原在其他应付款列报的应付监海股权收购款调整至长期应付款列报
损益和现金流项目	2020年1−9月	2019年1−9月	增减变动	主要变动原因说明
销售费用	467,224,671.15	681,521,049.32	−31.44%	系受疫情影响,业务成交量减少,与之相关的费用同步减少
投资收益	17,700,122.41	29,062,911.02	−39.10%	上年同期有证券投资收益,本期无此事项;本期理财产品投资减少,相应理财收益减少
公允价值变动损益		33,690,001.84	−100.00%	
信用减值损失	−64,863,482.32	−26,579,812.82	144.03%	系本期计提部分减值损失
资产处置收益	25,573.33	−9,182.36	378.50%	系本期产生资产处置利得
营业外收入	14,722,871.16	25,649,309.87	−42.60%	系违约金等收入减少
营业外支出	16,422,426.06	9,809,806.37	67.41%	系赔偿、补偿支出增加
所得税费用	89,800,874.56	267,480,022.98	−66.43%	系受疫情影响,公司收入下降、利润减少,所得税费用同步减少
投资活动产生的现金流量净额	−161,535,939.40	−803,073,037.10	79.89%	系本期投资流出降幅较大
筹资活动产生的现金流量净额	−39,521,152.16	−890,513,123.38	95.56%	系本期筹资流入增加及归还的借款较上期减少

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

(一)经营情况讨论与分析

2020年初国内暴发新型冠状病毒肺炎疫情,自一月下旬起,因社区封闭等原因导致部分客户选择延后交易,同时,公司国内各地房产经纪业务门店和云南商业购物中心为主动响应政府防疫政策阶段性停业。上述原因导致公司相关业务一季度受疫情冲击明显。面对疫情带来的经营压力及复杂的经营环境,公司积极制定应对策略,大力推动线上看房,有序组织复工复产,高效落实各项经营举措,提升精细化管理水平,提高运营效率,降低疫情冲击。随着国内疫情得到有效控制,自2020年四月份开始,一季度被抑制的需求快速释放,市场出现反弹,公司顺势加快推进线上化能力建设,陆续投产多项数字化、智能化工具,促进业务有序发展。第二季度和第三季度,公司各项业务已逐步恢复至2019年同期水平,已大幅抵消了疫情对一季度业绩的影响。公司2020年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为24,406.94万元,下降幅度较之第一季度和上半年已分别收窄117.57和27.46个百分点。

1.第三季度市场情况

(1)房地产调控政策松紧互现,促进市场良性发展

2020年7月以来,多地实施楼市调控,如杭州、宁波、深圳、成都等。调控主要表现在限购限贷升级、限售年限增加、增值税免征年限提升、强化土地市场管控、明确高层次人才及无房家庭优先购房等,以保障刚需群体住房需求,抑制投资投机行为。同时,天津、郑州、上海、吉林、长三角等省市或地区从公积金贷款额度提升、公积金异地信息互认、人才落户放宽等方面着手,加强城市对人才的吸引力,从而促进房地产市场的进一步发展,为市场参与主体提供了稳定向好的发展环境。

(2)市场继续向改善倾斜,新房渠道业务迎发展机遇

据我爱我家监测的9个主要一二线城市数据显示,三季度成交的二手房源中,一居室占比15.4%,环比下降0.7个百分点;三居室及以上户型占比38%,环比上涨1.8个百分点,市场进一步向改善倾斜。随着三四线城市渠道销售的成熟,一二线城市新房供应的郊区化,以及开发商资金面承压对快速去化的需求增强,新房渠道销售的渗透率仍将进一步提高。增量市场为房产经纪企业提供了长远的发展空间,行业吸引力显著增加。

(3)行业人局者不断增加,拥有优质线下门店的头部企业更具优势

自互联网及资本进入房地产经纪领域后,行业参与者不断增加,呈现百家争鸣的竞争局面。如今行业边界持续扩展,服务领域从二手、新房、租赁向家居家装、金融、咨询等拓展,服务对象从业主、购房者、租客向开发商、金融机构、政府等延伸。在多样化的竞争中,从交易增信、房客获取、市场话语权、抗风险能力等方面来看,行业头部企业的竞争优势更为明显,未来行业集中度将进一步提高。头部经纪企业拥有成规模的线下门店深入社区,经过多年深耕,建立了良好的社区关系,占据了线下流量入口,为经纪企业经营发展提供了真正的竞争壁垒。

(4)长租公寓板块分化加剧,租赁市场相关政策频繁出台,租赁式社区或将成为新趋势

今年下半年以来,全国多个城市的长租公寓运营商发生“暴雷”现象,一些大型公寓经营机构开始主动寻求优化经营形态、提升经营效率以保障业务平稳运行。同时,部分实力较强的公寓主体依然在开拓新的业务模式,发展新的产品线。随着长租公寓行业形态的发展逐渐成熟,无论是出于提升抗风险能力,还是企业自身长远发展考量,具备专业、稳健、合规经营能力的长租运营商的市场竞争力将得以凸显。

前三季度,租赁市场相关政策频繁出台,对市场释放积极信号:一是继续加大力度支持租赁市场发展,积极培育市场,构建“租售并举”、“租售同权”的住房制度,并且倡导企业转型发展租赁物业;二是多地发布登记备案、租赁合同示范文本、与银行签订租金托管协议等,规范市场秩序,夯实行业持续健康发展的合规基础;三是多地发布租房补贴、增加人才公寓供给等相关政策。值得关注的是,集体建设用地上建设租赁住房,即大型社区式租赁住房,将一定程度影响着行业格局。从政策导向来看,这类租赁住房是扶持重点,将成为租赁市场上重要的增量供给,为租客带来全新的租住形态。这类社区将会建设商业、学校等配套设施,满足租客多方面生活需求,体验更具品质的租住生活。住建部明确2020年将重点探索这类项目的运行机制,将集体租赁房交子专业长租公寓机构来建设和运营将是一种新趋势。

2.报告期公司主要经营成果

(1)公司主要经营指标完成情况

2020年前三个季度,公司累计实现营业收入675,130.71万元,较去年同期下降22.27%,降幅较一季度和半年度分别收窄28.28和8.48个百分点;实现营业利润34,706.70万元,较去年同期下降62.39%,降幅较一季度和半年度分别收窄106.78和24.30个百分点;实现归属于上市公司股东的净利润24,406.94万元,较去年同期下降61.93%,降幅较一季度和半年度分别收窄117.57和27.46个百分点;实现扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润24,859.18万元,较去年同期下降58.86%,降幅较一季度和半年度分别收窄139.64和29.25个百分点。

(2)居住综合服务各项业务开展情况

①房地产经纪业务

A.二手房经纪业务

公司在三季度延续扩张策略,门店向郊区、新城延伸,覆盖成交热点商圈,直营和加盟门店数均有增长。截至目前,公司业务覆盖国内21座城市,门店总数近3500家,重点城市市占率环比实现增长,区域竞争力进一步增强。公司着力打造二手流量入口优势,加大官网的推广和线索的转化管理,其中,9月份官网受聘一分钟回复率较6月提高了19.2个百分点,客户体验满意度提升;通过优化房源分级管理的准确度,监测经纪人行为数据并深入挖掘,提升了公司内部经纪人合作网络的效率,为后期的规模扩张做了储备。第四季度,公司将继续践行规模扩张策略,加大招募队伍、拓展团队人员规模,提升店均人数和市占率。

B.新房业务

报告期内,公司新房业务进一步加大盘源端拓展力度,合作盘源及直签盘源总量均有进一步增长,合作盘源月均总量环比二季度增长5.3%,同比2019年三季度增长28.2%;其中,月均直签盘源总量环比增长5.7%,同比增长17.5%。前期对经纪人的管理培训强化及新房作业积极性调动带来明显效果,直营门店及经纪人的新房带看指标同环比均有一定增长。第三季度,月均新房带看直营门店数量环比二季度增长1.8%,同比2019年三季度增长3.2%,月均新房带看经纪人数量环比增长7.4%,同比增长18.8%。

C.海外业务

第三季度,海外业务重点通过线上方式完成早期客户交易流程办理,同时,面对当前市场存在的诸多风险,公司对市场和客户及时提供相关预警和风险提示。截至三季度末,共开展132场直播和信息发布,获得超过260万次点击量。

②房屋资产管理业务

截至报告期末,相寓积极应对市场调整,房源质量进一步优化,全国平均出租率为94.8%,环比二季度上涨1.1%,同比去年上涨0.6%,持续保持良好的运营水平。规模与质量的平衡发展是相寓经营19年来始终坚持的经营理念,我们不盲目追求短期热点及无质量的规模增长,营造更加符合社会大众租房需求的生活场景,回归生活的本源,用心服务好每一位房东和租客,精细化管理到每套房源,保持供需高效匹配和成本安全可控,在管规模、出租率和出房周期领先行业,运营效率及经营成绩均居于行业龙头地位。

第四季度,相寓将继续聚焦于提高管控效能、提升运营效率、建立预警管理机制,实现过程管理风险点时时监控,形成统一意识、统一语言、统一方向的标准管理体制,巩固提升品质经营的领先优势。

③商业资产管理业务

昆百大主要经营模式是对自持购物中心和租赁商业资产进行运营管理,租赁项目属于轻资产运营模式,是公司商业资产管理业务发展的主要方向之一。目前租赁项目新纪元店和大理泰业的经营业绩良好,未来公司将积极发展新的项目,以扩大商业经营规模,增强商业板块综合经营实力。

蓝海购为国家级高新技术企业、双软企业,持续聚焦社区商业、公寓等商业地产业务,三季度完成市场新触达项目90余个,提高了业务合作机会,项目筛选向社区底商类倾斜,业务抗风险力增强,并取得了良好收效。蓝海购在西南、华南、华中、华东的四个区域加大业务合作激励制度、提高核心人员奖励标准,项目团队业务竞争力得到增强。

3.公司主要经营管理情况

(1)平台化系统与城市拓展同步完成“地基建设”,已覆盖加盟城市逐一落地并网

基于多年技术和运营经验沉淀,经过近一年的试点和快速迭代升级,公司自主研发的i+产品群已经在内部启用支持加盟和合伙业务。i+产品群是我爱我家提供给经纪人、门店和中介品牌的平台化、SaaS化的一站式作业赋能工具,覆盖中介业务从市场营销到履约交付的全价值链,包括公域和私域流量经营、商机和潜客管理、房客质量管理、推荐匹配、约带看、谈判签约、权证过户和按揭贷款等履约服务。i+产品群基于MOT和角色人,构建跨门店、跨区域、跨加盟商的高效联卖网络。以智能合约为底层技术支持,贯穿资源共享、角色判定、业绩分配和收入多级分账,实现对参与方价值贡献的保护和最终兑现承诺,构建并维护异构、轻量、高效的联卖网络。

截至2020年9月底,i+产品群已开始并网覆盖我爱我家4家加盟城市,同时试点对外开放,支持外部经纪人用户近31000人。未来半年,i+产品群会迭代完善对新房业务、房后衍生业务的支持,保障用户一站对接多业态资源,便捷开展全产业链业务。

三季度,基于在互联网技术、大数据应用、供应链管理、业务一体化运营等方面的能力优势,公司迅速完成了加盟业务条线的组织搭建、i+ SaaS系统建设、运营机制设计、业务生态打造等工作。与此同时,公司侧重直营体系运营经验向加盟体系的输出,突出平台的综合赋能能力,通过多元业务的协同强化对中小机构的整合能力,助推加盟门店规模增长,推动各项业务由中心城市向外围城市渗透。四季度,加盟业务线将重点推进意向加盟商的尽调、签约等城市落地相关工作。

(2)围绕“数字驱动业务”,强化自主渠道,数字化成熟度逐步提升

继上半年陆续投产的数字化工具后,公司持续强化自主渠道的数字化建设。在拓展并丰富服务场景的同时,基于大数据、AI等技术,不断提高服务的及时性和智能化,优化客户找房效率和服务体验。主要体现在:①租赁房源实时推荐。通过实时捕捉用户的访问行为信息,及时洞察潜在用户的找房需求和兴趣偏好,在APP首页实时推荐和更新用户的专属推荐房源,达到千人千面的专属推荐。功能上线后,专属推荐展位用户日均访问量约为1.5万,访问量提升到原来的近2倍。②买卖房源经纪人排序。基于经纪人“房源熟悉程度”和“服务能力”两大方面十二个维度千万级数据,进行综合计算,优化官网买卖房源详情页下的经纪人排序,使对该房源更熟悉、服务能力更强的经纪人获得更多的展露机会,从而提供更专业、更优质的购房服务。③官网排行榜。基于多维度亿级房源数据和大数据相关技术,综合计算形成官网人气好房榜单、房源捡漏榜单、小区人气榜单和小区成交榜单等排行榜,以多角度展示房源特点,使不同需求用户群体通过榜单可以快速聚焦房源,提高房源曝光度及客户找房效率。

在基础应用技术的能力提升及创新建设方面,公司完成了自然语言理解AI、大数据提升等相关技术,创新推出小爱助手等智能化工具,持续为经纪人赋能,提升服务水平及工作效率。具体体现在:①小爱助手。基于客户的历史画像及客户与经纪人IM聊天的实时数据,通过自然语言理解、语义识别、实时推荐等多种技术,构建了一套可以在IM聊天场景中辅助经纪人回复客户问题并实时推荐房源的系统,便于经纪人更深入、更快速的理解并响应客户需求,提升经纪人的工作效率,同时使客户感觉到更加高效、专业、标准化的服务。小爱助手上线后,2020年“十一”期间日均服务经纪人次数约为50000次。②爱聊质检。基于人工智能相关技术,对经纪人与客户聊天沟通过程中礼貌用语、邀约看房等5个场景进行分析、质检,促进提升经纪人爱聊沟通与服务质量,提升用户体验。③甄选房源。基于大数据相关技术和房源、市场、业主、经纪人、客源五大方面64个维度千万级数据,筛选出高质量房源,构建线下内网好房及线上甄选房源池,使优质房源在官网获得更好展位,在线下得到更多经纪人关注推广,从而促进优质房源的快速成交。④客户画像2.0。在进一步整合数据的基础上形成更丰富的客户画像,为核心业务系统及小爱助手等应用提供画像服务,使经纪人能够更为全面的了解客户相关信息,在与客户交流过程中提供更加贴合需求、更加主动的服务,画像服务2.0版本上线后,日均调用量达到8万次。⑤VR方面。在北京、上海、杭州、南京、苏州、天津、无锡、太原全量新增二手房进行了高清全景拍摄,共计拍摄10万余套(三季度8个主要城市的新增房源平均VR覆盖率超过90%),在模型生成环节优化AI算法,持续缩短模型制作时长(超过一半的房源在拍摄后6小时内完成制作,90%的房源在拍摄后24小时内完成制作);新增“一键换装”房源近8万套;VR线上带看功能全国推广,仅客户端主动发起的VR带看数量已达到13万单;VR房源的单套日平均访问次数比普通房源高50%,单套平均日带看次数是普通房源的三倍。

通过自主渠道线上能力的建设、升级,月活用户、获客能力逐步提升。我爱我家官网第三季度MAU提升至786.6万,环比二季度增长12%;DAU提升至40.4万,环比增长9.2%;有效商机转化共计96万,环比提升17%;录入业务系统真实客户总人数50万,蓄客能力不断增强,赋能效果日益突出。

(3)新版线上+线下房产核心业务系统完成迭代开发,打开全国推广通道

2020年三季度,公司二手房和新房核心系统分别完成在上海和北京等主要城市公司的升级换代,相寓AMS完成全国通用系统定版。至此,全国推广通道已打开。

新版二手房交易核心系统采用微服务架构、数字化身份认证、电子签章、电子发票、位置信息、大数据等技术,持续完善合同/协议线上审批和签署,深化精耕楼盘信息、房客源、真实带看,全面打通门店、移动端和官网三端,实现三端闭环联动,作业效率明显提高,客户和用户体验获得大幅度提升。新一代新房CBS系统支持新房分销业务从建立线索、立项、项目维护/上下架、客户信息维护、项目分销合同,到报备、带看、签约、报成交、发票、收付款、业绩分单,以及实现对接财务全流程的业财一体化管理。相寓AMS系统实现了全国房屋资产管理业务的统一标准化线上管理,CBS和AMS的双系统打通,实现了跨产品线系统、跨团队的房源、客源及带看等数据同步,及部分业务流程的融合,从而达成两大核心业务系统的初步整合和优化,为双系统的进一步密切合作,提供稳固的基础。

我爱我家的数字化闭环已打通二手、新房、长租资管、业财管理多条业务线,支持直营、加盟、合伙多种模式,覆盖了线上流量场景(5i5j.com、VR、微信生态的私域流量及其它去中心化流量场景)、线下门店网络的社区辐射体系、线上线下一体化销售运营管理、跨区域跨品牌跨门店的高效联卖网络,以及标准化、流程化的城市线下履约交付体系(交易中心)。新版核心业务系统的全面推广将加快我爱我家全国业务专业化、数字化和智能化进程的推进,我爱我家成为业内第二家具备地产经纪业务全价值链数字化运营、端到端闭环交付能力的企业。

(4)上线“星途计划”,激活个体,持续打造组织活力

经过为期5个月的任务设计、课程制作及功能开发,公司在现有新人培训体系基础上进一步创新升级,上线全面打造新经纪人90天成长培训计划——“星途计划”,该项目打破了传统的培训方式,线上以“游戏闯关”的方式进行趣味性学习,使用高效便捷的方式向员工传授交易过程中出现频次偏高的问题解决办法,从内外双重视角提炼知识点,从而达到精准赋能的效果。在项目知识体系的搭建过程中,从新人成长需求出发,包含180+成长任务、近90门课程、50+专家分享、30+实践练习、超5400分钟学习体验,更加贴合经纪人的成长曲线,通过科学、系统化的培训流程使新人养成学习习惯。星途计划使用场景化的学习模式,让经纪人成长有方向、有方法,激活个体的同时,组织活力得到进一步提升。

(二)报告期重要事项进展情况及其影响的分析说明

1.关于公司2019年年度权益分派实施情况

经公司2020年6月16日召开的2019年年度股东大会批准,公司于2020年8月7日实施完毕2019年年度权益分派方案。公司以剔除回购股份34,863,973股后的股本2,320,636,878股为基数,向全体股东每10股派发现金0.70元(含税),合计派发现金股利162,444,581.46元。

2.关于公司董事会、监事会换届选举及聘任高级管理人员情况

因公司第九届董事会和第九届监事会任期届满,分别经2020年8月5日召开的2020年第二次临时股东大会和2020年8月17日召开的2020年第三次临时股东大会审议,选举出了第十届董事会董事及第十届监事会监事,完成了董事会、监事会换届选举。其中,第十届董事会由6名非独立董事和3名独立董事组成,第十届监事会由3名非职工代表监事和2名职工代表监事组成。公司第十届董事会分别于2020年8月5日和2020年8月19日召开第十届董事会第一次会议和第二次会议,选举了董事长及董事会专门委员会委员,并聘任了相关高级管理人员。公司第十届监事会于2020年8月5日召开的第一次会议,选举了监事会主席。

3.公司首期员工持股计划实施情况

公司分别于2020年6月3日和2020年6月16日召开第九届董事会第四十七次会议和2019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首期员工持股计划(草案))及摘要的议案》等首期员工持股计划相关议案。经2020年6月22日召开的第九届董事会第五十次会议同意,公司按照首期员工持股计划之相关激励基金计划提取2019年度激励基金1,840万元。

根据首期员工持股计划方案,公司委托长江养老保险股份有限公司设立“长江养老企业员工持股专项集合型团体养老保障管理产品”对首期员工持股计划进行实施与管理。公司于2020年6月29日完成我爱我家员工持股计划专项投资组合的设立,并开立首期员工持股计划证券交易账户。首期员工持股计划于2020年6月30日−2020年7月2日期间,通过二级市场累计购买公司股票1,098.77万股,占公司总股本0.4665%,已完成股票购买。

4.关于子公司开展应收账款保理业务的关联交易暨由本公司及子公司提供担保事项

本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“我爱我家房地产经纪”)和杭州我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“杭州我爱我家”)拟以其经营业务中产生的部分应收账款与海尔金融保理(重庆)有限公司(以下简称“海尔保理”)开展有追索权的应收账款池保理融资业务,保理融资额度合计27,000万元,其中,我爱我家房地产经纪的保理融资额度为17,000万元,杭州我爱我家的保理融资额度为10,000万元,有效期间自2020年6月24日起至2021年6月23日止,并由本公司及本公司子公司为上述应收账款池保理融资提供担保。鉴于海尔保理为本公司关联方,上述公司子公司我爱我家房地产经纪及杭州我爱我家与海尔保理开展有追索权的应收账款池保理融资业务构成关联交易。本公司2020年7月28日召开第九届董事会第五十二次会议审议通过了上述事项。

5.关于为子公司提供担保的进展情况

本公司于2020年4月28日和2020年6月16日分别召开第九届董事会第四十五次会议和2019年年度股东大会,审议通过了《关于2020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,由本公司及本公司子公司根据相关子公司经营业务开展的资金需求为其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)2020年7月28日,本公司与富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行签订了《富滇银行股份有限公司公司担保保证合同》,由本公司为全资子公司昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行申请800万元借款所形成的债务提供连带责任保证担保。

(2)2020年8月12日,本公司与上海银行股份有限公司北京分行签订《借款保证合同》,由本公司为我爱我家房地产经纪向上海银行股份有限公司北京分行申请流动资金借款1亿元所形成的债务提供连带保证责任担保。

(3)2020 年9月21日,本公司与南京银行股份有限公司北京分行签订《最高额保证合同》,由本公司为我爱我家房地产经纪向南京银行股份有限公司北京分行申请授信 8,000万元所形成的债务提供最高额连带保证责任担保。

6.关于部分持股5%以上股东减持股份计划的预披露情况

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2020年8月8日披露减持计划。其拟以竞价交易方式、大宗交易方式或两种方式相结合减持本公司股份数量合计不超过77,495,978股。

截至本报告披露日,五八有限公司未减持本公司股份。

7.关于完善公司治理,修订《投资者关系管理制度》

经公司2020年8月19日召开的第十届董事会第二次会议审议通过,公司对《投资者关系管理制度》进行了修订。

重要事项概述	披露日期	临时公告披露网站查询索引
公司2019年年度权益分派实施情况	2020年4月30日	《第九届董事会第四十五次会议决议公告》(2020-020号)
	2020年6月17日	《2019年年度股东大会决议公告》(2020-044号)
	2020年7月31日	《2019年年度权益分派实施公告》(2020-063号)
公司董事会、监事会换届选举及聘任公司高级管理人员情况	2020年7月18日	《第九届监事会第二十九次会议决议公告暨监事会换届选举公告》(2020-051号)
		《第九届董事会第五十一次会议决议公告暨董事会换届选举公告》(2020-052号)
		《独立董事提名人声明》(2020-053号)
		《独立董事候选人声明》(2020-054号)
		《关于召开2020年第二次临时股东大会的通知》(2020-055号)
	2020年7月30日	《第九届董事会第五十二次会议决议公告暨取消2020年第二次临时股东大会部分提案公告》(2020-057号)
		《独立董事提名人声明》(2020-060号)
		《独立董事候选人声明》(2020-061号)
		《关于召开2020年第三次临时股东大会的通知》(2020-062号)
	2020年8月6日	《2020年第二次临时股东大会决议公告》(2020-065号)
		《第十届董事会第一次会议决议公告暨董事会完成换届选举及聘任高级管理人员的公告》(2020-066号)
		《第十届监事会第一次会议决议公告暨监事会完成换届选举及选举监事会主席的公告》(2020-067号)
	2020年8月18日	《2020年第三次临时股东大会决议公告》(2020-072号)
	2020年8月20日	《第十届董事会第二次会议决议公告》(2020-074号)
公司首期员工持股计划实施情况	2020年6月4日	《第九届董事会第四十七次会议决议公告》(2020-037号)
		《第九届监事会第二十七次会议决议公告暨关于员工持股计划相关事宜的核查意见》(2020-038号)
		《我爱我家控股集团股份有限公司首期员工持股计划(草案)》
	2020年6月17日	《2019年年度股东大会决议公告》(2020-044号)
	2020年6月23日	《关于2019年度激励基金计提和分配方案的公告》(2020-047号)
	2020年7月3日	《关于首期员工持股计划实施进展暨完成股票购买的公告》(2020-048号)
子公司开展应收账款保理业务的关联交易暨由本公司及子公司提供担保事项	2020年7月30日	关于子公司开展应收账款保理业务的关联交易暨由本公司及子公司提供担保的公告(2020-058号)
关于为子公司提供担保的进展情况	2020年4月30日	《关于2020年度为子公司新增债务融资提供担保额度的公告》(2020-026号)
	2020年6月17日	《2019年年度股东大会决议公告》(2020-044号)
	2020年7月30日	《关于为全资子公司提供担保的进展公告》(2020-056号)
	2020年8月13日	《关于为全资子公司提供担保的进展公告》(2020-070号)
	2020年9月23日	《关于为全资子公司提供担保的进展公告》(2020-079号)
部分持股5%以上股东减持股份计划的预披露情况	2020年8月8日	《关于持股5%以上股东减持股份计划的预披露公告》(2020-068号)
完善公司治理情况	2020年8月20日	修订《我爱我家控股集团股份有限公司投资者关系管理制度》

说明:《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》为公司指定信息披露报刊,巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)为公司指定信息披露网站,公司所有信息均在上述指定报刊、网站刊登。

股份回购的实施进展情况

□适用 √不适用

公司报告期未发生股份回购的实施进展情况。

经公司2018年7月1日和2018年7月12日分别召开的第九届董事会第十九次会议和2018年第四次临时股东大会审议通过,公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至2018年11月28日,公司本次回购股份方案已实施完毕,公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份34,863,973股,累计回购股份占公司总股本的1.4801%。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 √不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期