



# 易居（中国）企业控股有限公司 2022年全年业绩发布

绝密  
2023年4月



# 2022年全年业绩概览

总收入

人民币50.33亿元

房地产代理服务销售额

人民币831亿元

房地产经纪网络服务销售额

人民币878亿元

年内亏损

人民币49.68亿元

# 经营业绩分析

| (千元人民币)         | 2022全年             |
|-----------------|--------------------|
| 收入              | 5,033,279          |
| 常规经营费用          | (6,698,349)        |
| <b>常规业务亏损</b>   | <b>(1,665,070)</b> |
| 线上平台投入          | (671,430)          |
| 坏账准备            | (995,959)          |
| <b>经营亏损</b>     | <b>(3,332,459)</b> |
| <b>无形资产减值</b>   | <b>(1,034,791)</b> |
| <b>其他非经营性费用</b> | <b>(640,263)</b>   |
| 所得税抵免           | 38,989             |
| <b>年内亏损</b>     | <b>(4,968,524)</b> |



## 易居企业集团·易居营销 销售数据

|      |           |
|------|-----------|
| 营销总额 | 831亿元     |
| 营销面积 | 371.4万平方米 |



## 易居企业集团·克而瑞 板块收入

(人民币)

|    |       |
|----|-------|
| 收入 | 5.6亿元 |
|----|-------|

## 数字营销服务 板块收入

|    |        |
|----|--------|
| 收入 | 23.1亿元 |
|----|--------|

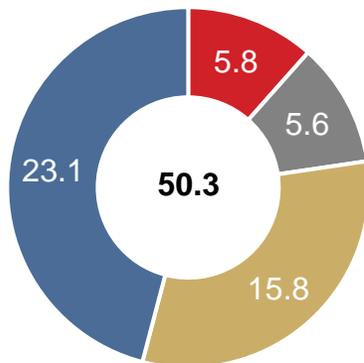
2022年中国房地产行业面临前所未有的动荡和挑战，造成该局面的其中一个原因为COVID令经济活动中断和负面的市场环境。

众多领先的开发商（包括本集团的大部分客户）出现销售额骤跌，流动资金严重受挫，大部分已拖欠支付外部负债，

导致本集团收入（尤其是一手房代理服务产生的收入）大幅下跌之余，还造成应收账款回款延误。

## 收入

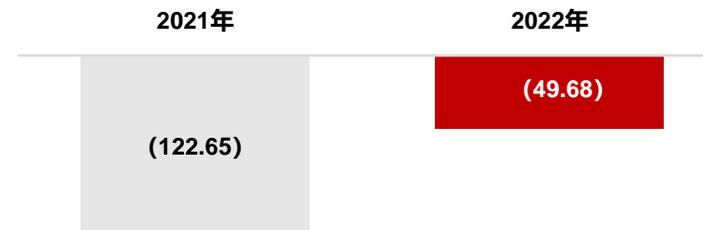
(亿元人民币)



- 一手房代理服务
- 房地产经纪网络服务
- 房地产数据及咨询服务
- 数字营销

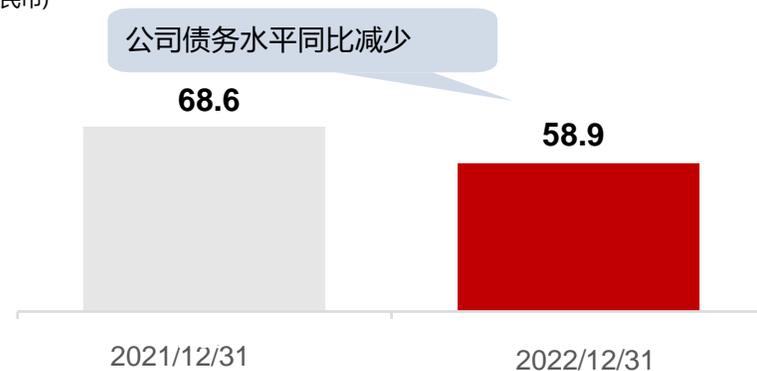
## 期内 (亏损) 利润

(亿元人民币)



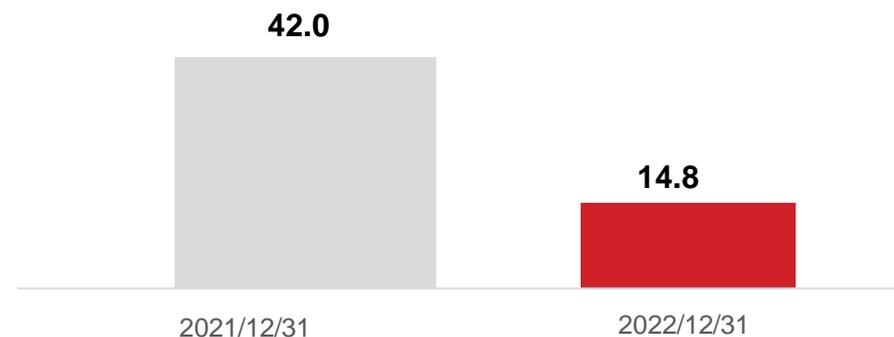
## 债务及资产负债率

(亿元人民币)



## 总现金

(亿元人民币)



注:

- 1、债务 = 流动银行及其他借款 + 非流动借款(银行借款、其他借款、可转换票据)
- 2、总现金 = 银行结余及现金 + 已抵押银行存款 + 受限制银行结余



## 业务板块概览

# 一手房代理业务

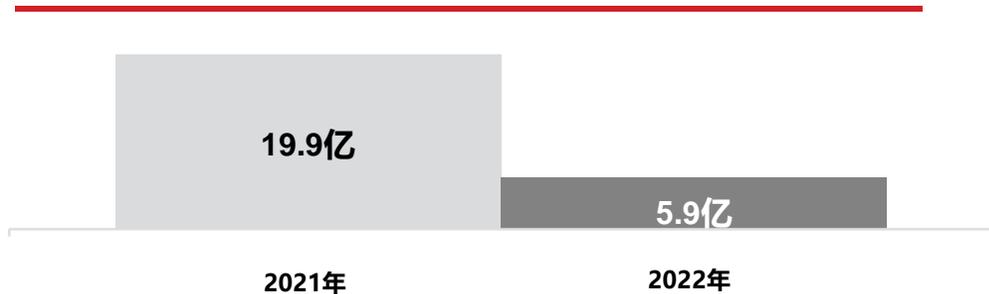
有效削减营运规模，优化成本控制，积极催缴应收



## 精简团队，降本增效



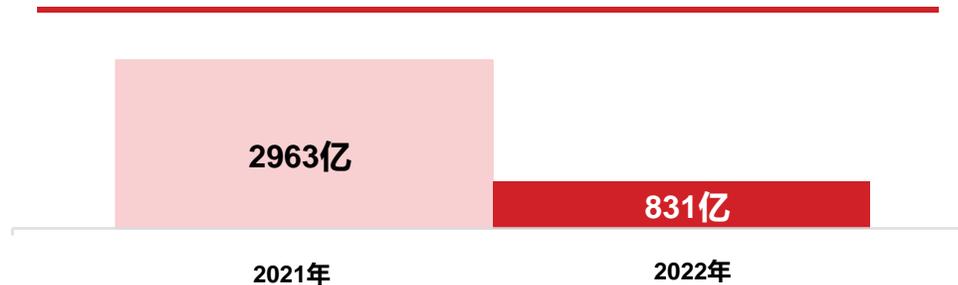
板块收入



## 保留核心团队，聚焦优质项目



销售数据 (GTV)



## 致力成为国内领先的、基于大数据的不动产领域数字化服务平台提供商

在2022艰难的市场环境中，克而瑞取得税前利润907万元

- 克而瑞大数据
- 合作商大数据

- PaaS & SaaS
- AI& Block Chain

- 垂直应用场景深耕
- 开放协同与合作

数据为“基”

技术为“核”

服务为“魂”

Real estate

Innovative Data

Effective Solution

构建“不动产·创新大数据·高效解决方案”的战略内核



打造领先的房地产信息交易服务平台, 和线上线下全链路数字化交易平台

## 过去3年



### 覆盖范围广

覆盖城市**近300城**



### 服务纵深全

服务新房、二手房、租房三大行业



### 用户数量多

链接**9亿**淘宝用户, 为**超过100万**用户提供买房租房服务



### 平台活跃度高

平台月均活跃用户**2000万+**, 日均接待用户咨询**1万+**

## 在天猫淘宝中完成了房地产信息平台建设

平台上线新房楼盘**28000+**, 在线二手房房源**超过140万**, 租房房源**70万+**

## 全面启动天猫好房房地产交易平台建设

累计入驻商户**超过10000家**  
入驻置业顾问、经纪人、租房管家**6万名+**  
每日为商户链接商机**10000+**

## 租房交易实现闭环 贡献9.27亿GMV

7月26日, **全国首家数字化店铺聚合式租房交易平台**上线  
截至2022年底, 天猫好房租房交易平台实现线上**闭环交易92000+单**;  
实现租房交易**GMV9.27亿元**

## 首创针对天猫好房租房“喵屋汇”会员体系

截至2022年底, “喵屋汇”累积已有**1668万会员**

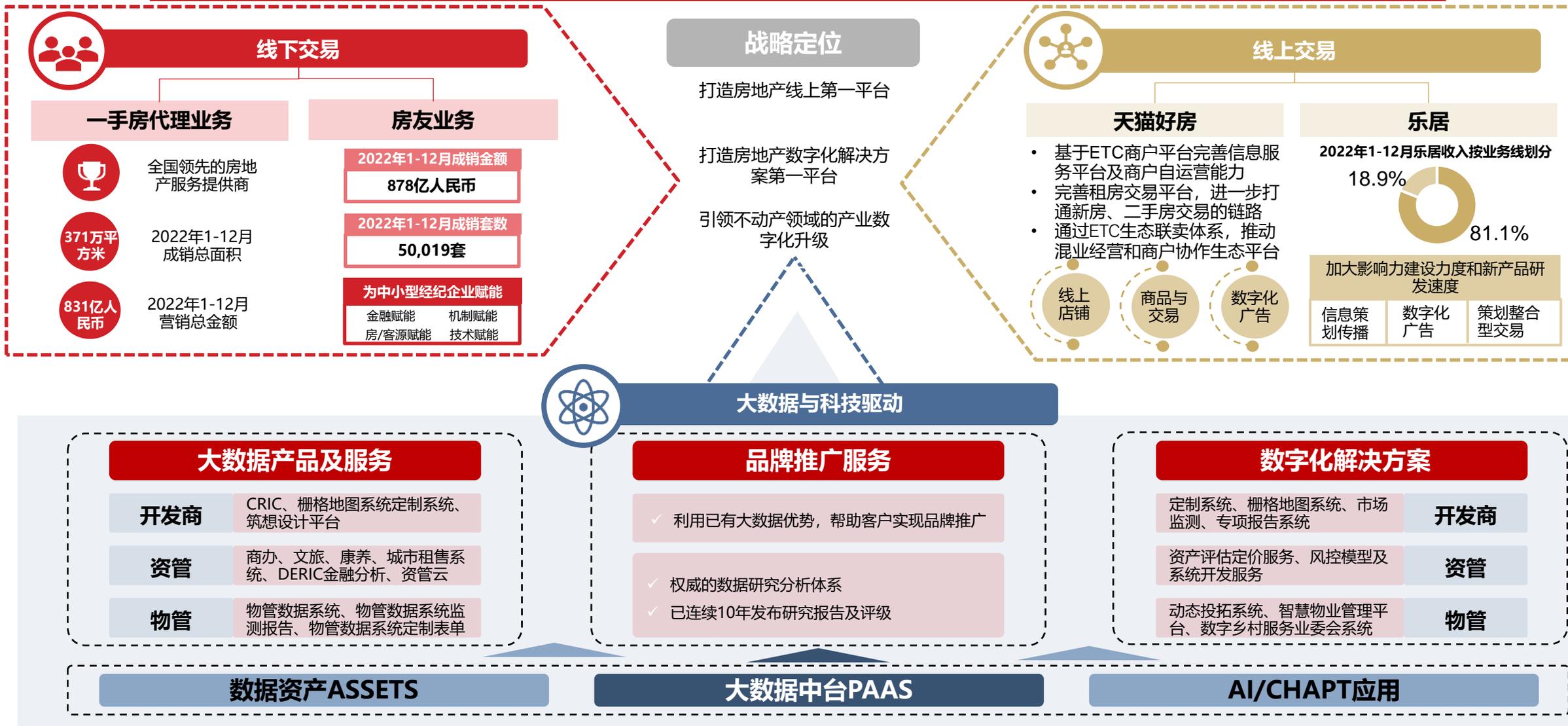
## ETC生态联卖平台试运营 开启混业经营升级

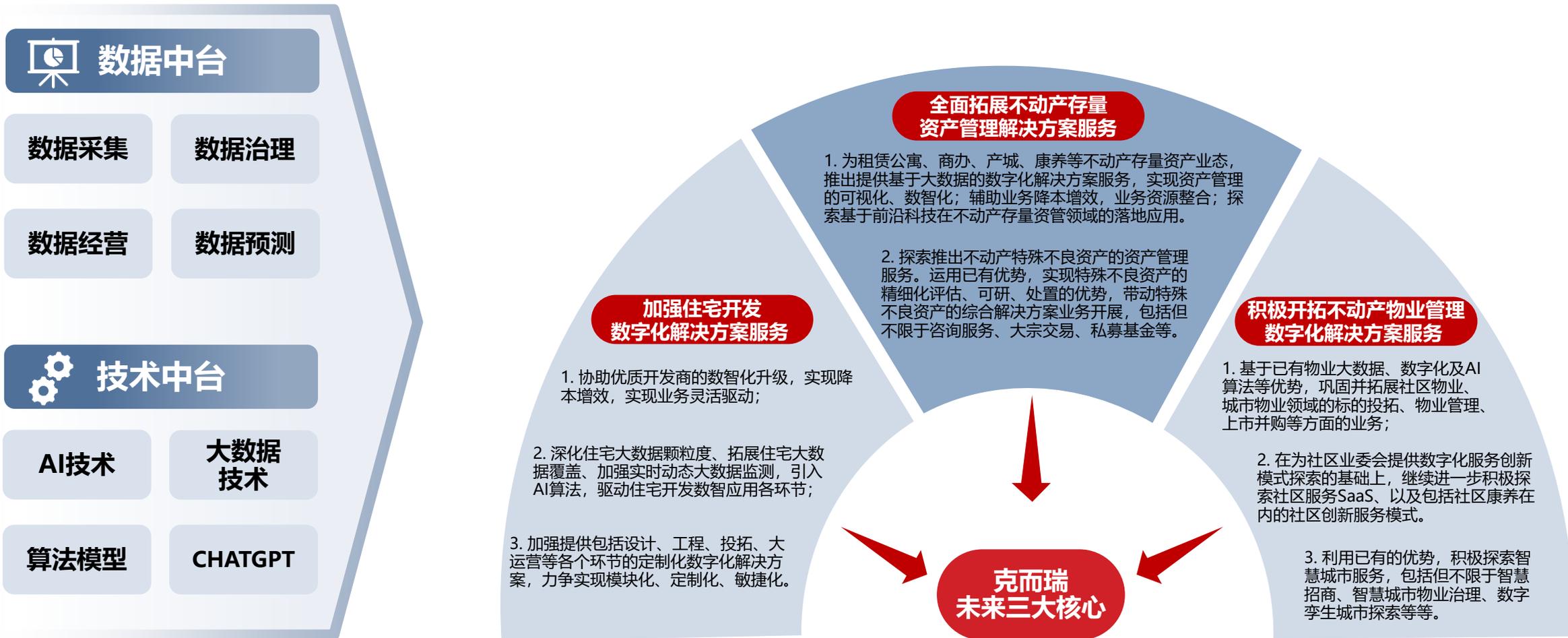
升级店铺能力, 推出**新房联卖、二手房联卖、公寓联租**三大交易业务



## 发展战略

## 核心目标: 完成境外债重组, 确保公司可持续经营





## 多类房产商户

- 1 新房项目店与品牌商户

---

- 2 经纪商户
  - 新房业务
  - 二手房业务
  - 租房业务

---

- 3 公寓商户
  - 品牌公寓
  - 二房东

---

- 4 交易商户——数字化交易中心

---

- 5 自媒体商户

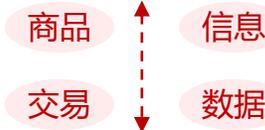
---

- 6 .....



(数字化营销平台)

天猫好房



乐居买房

(信息展示/传播平台)

B2B混业交易平台

## 业务模式

- 1 数字化店铺建设与运营

---

- 2 数字化广告

---

- 3 商品自营销与交易

---

- 1 信息策划传播

---

- 2 数字化广告

---

- 3 策划整合型交易  
(百亿房补、淘房券.....)

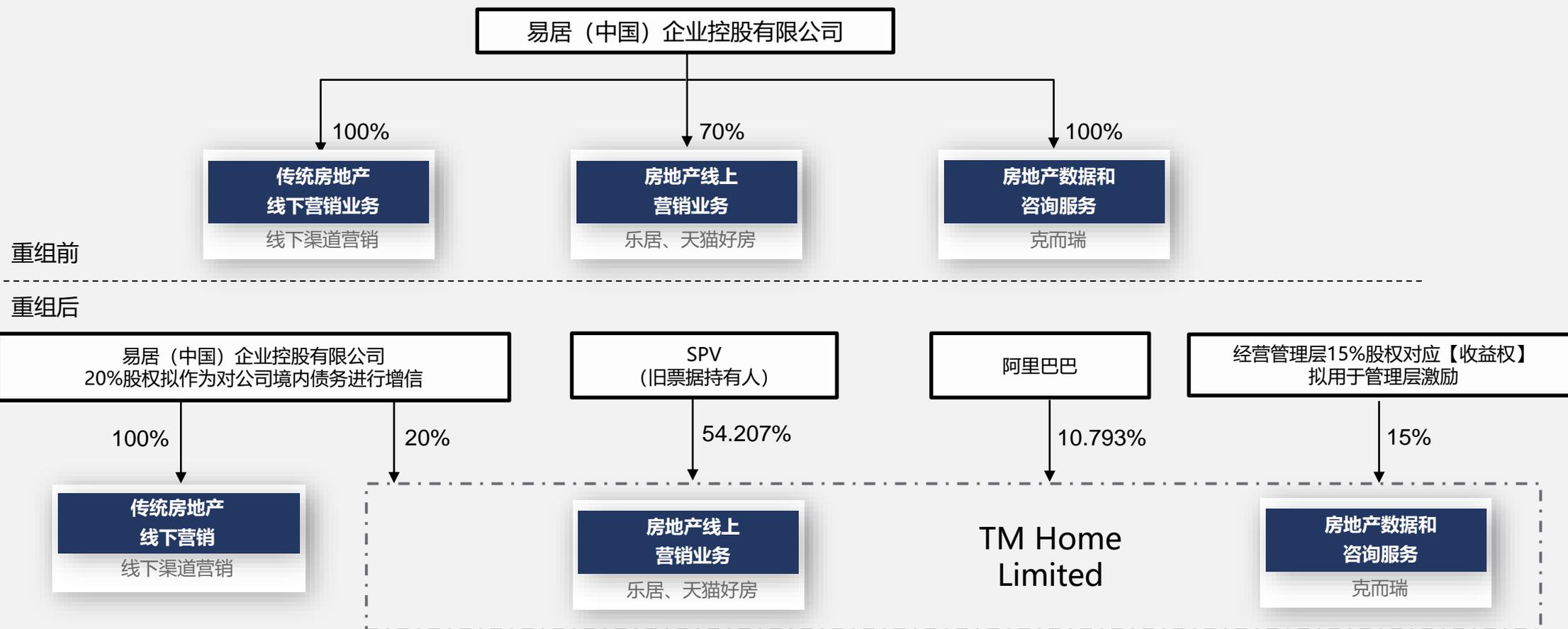
---

- 商户与商户之间的交互营销交易



## 境外债重组方案

# 核心目标及发展战略



- 1 倾力置出易居的核心资产——地产行业数据资产、咨询服务核心板块克而瑞及线上房地产营销核心业务板块天猫好房及乐居的控股权
- 2 通过供股方式获得股东援助，大股东拟协议包销，确保现金支付就位
- 3 通过股权激励经营管理团队，保持轻资产模式的核心竞争力
- 4 优先票据持有人和可转债持有人，视为同等债权人一同转股，债权人利益一致，共同决策资产变现
- 5 确保债权人在较短时间内获得债券偿付，并保持对潜在股权上升的收益



**做房地产业最好的服务生**

**初心不改 再出发**



# Q&A



## 附录

### 公司财务数据

## 损益表财务数据

| (千元人民币)              | 2020全年             | 2021全年              | 2022全年             |
|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>收入</b>            | <b>8,051,509</b>   | <b>8,865,987</b>    | <b>5,033,279</b>   |
| 当中：一级市场房地产代理服务       | 3,203,543          | 1,989,121           | 586,473            |
| 当中：房地产数据及咨询服务        | 987,022            | 916,682             | 559,814            |
| 当中：房地产经纪网络服务         | 2,732,267          | 2,517,033           | 1,576,598          |
| 当中：数字营销              | 1,128,677          | 3,443,151           | 2,310,394          |
| <b>员工及其他经营成本</b>     | <b>(3,093,651)</b> | <b>(3,960,964)</b>  | <b>(2,426,331)</b> |
| <b>咨询、分销、宣传及推广开支</b> | <b>(3,570,972)</b> | <b>(5,816,281)</b>  | <b>(4,302,432)</b> |
| <b>税前（亏损）利润</b>      | <b>691,593</b>     | <b>(11,903,757)</b> | <b>(5,007,513)</b> |
| <b>年内（亏损）利润</b>      | <b>439,222</b>     | <b>(12,264,659)</b> | <b>(4,968,524)</b> |
| <b>年内全面（开支）收益总额</b>  | <b>458,687</b>     | <b>(12,260,879)</b> | <b>(4,974,633)</b> |

## 资产负债表财务数据

| (千元人民币)                       | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年12月31日 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 总现金 (银行结余及现金、已抵押银行存款、受限制银行结余) | 8,406,681   | 4,202,075   | 1,475,272   |
| 总资产                           | 25,772,942  | 12,129,316  | 5,850,953   |
| 流动银行及其他借款                     | 3,593,738   | 3,669,351   | 5,400,067   |
| 非流动借款(借款银行、其他借款、可转换票据)        | 4,615,910   | 3,192,893   | 485,947     |
| 总负债                           | 14,279,291  | 12,139,311  | 10,878,824  |
| 权益总额                          | 11,493,651  | (9,995)     | (5,027,872) |

注:

2021年度的非流动可转换股票于2022年度全部归入流动性可转换票据。