

业务受地产行业波动而前景不明

调研简报

乐居 (leju.us)

2014-06-23 星期一

时间: 2014.06.16

参会人: 基金客户多名

地点: 北京

会议形式: 大会

姓名: 余小丽

电话: 0755-21519179

Email: yuxiaoli@gyzq.com.hk

相关报告:

1. **公司近期业务介绍:** 2月份上线微博,已经有了3万多账号,预计6月底上线微信账号,预计会有10万个账号,每个微信账号以具体的楼盘名字命名,新房市场有3万个,剩下的为二手房。之前的微信账号为普通公众号,不能批量化上线。微信和微博公众账号对公司拿地产项目有帮助。公司的房产加针对二手经纪人,已经有20万的覆盖。公司的广告主要来自于PC端,新浪房产频道广告全部为乐居的,开放商在新浪其他频道投放的广告乐居会分为新浪广告收入的15%,乐居的广告部分由电商带动。

二手房市场占公司收入比重的5-6%,主要是因为公司进入该市场较晚,2012年底才推出该业务,北上广深二手房交易量超过新房,其他城市以新房为主。原先的收费模式为端口模式,而公司采取的模式有封顶,限制每天刷新次数。2013年公司98%的二手房收入来自于北京,在该市场排名第二,未来会拓展到其他20个城市,公司采取的是有限认证模式,每个小区固定房源数量,依据价格进行排名。2014年公司报表会有其他城市二手房收入的增长,现在的二手房市场类似于2009、2010年的新房市场,未来移动平台会取代线下模式,2014年公司会继续投入移动端。2013年中国新房销售量达到1200万套,创历史新高,历史平均套数为900-1000万套,今年1季度为历史正常量,2季度价格松动,开始去库存。

2. **E经券销售渠道:** 与易居完全分开,重合度低于20%,在一个楼盘准备销售前,易居的销售代理1年前就已经开始与开发商接触,而E经券则是销售前3、4个月才开始接触。Call center主要是接电话,有很大数据库。
3. **二手房源广告定价:** 一定时期内相对固定,计算机定价,公司将采取卖广告位的形式,不同位置不同价格,一条房源价格为300-2000元/月。这样使得经纪人的预算可控。
4. **电商的增长空间:** 2013年全国新房销售量为1300万套,通过电商销售的量为40万套,渗透率为3%。2014年1季度,一线城市(北上广深)的渗透率为29%,乐居占比45%,二线城市(31个城市,主要为省会及自治市)渗透率为10%,乐居占比为50%,三线城市(12个城市)7%的渗透率,乐居占比5%,一线城市未来能达到70-90%的渗透率,二线城市达到30-50%。中长期看,电商运营利润率不会比广告低很多,初期投入会较大,72个城

市建自营团队。

5. **乐居贷介绍：**在易居旗下，主要针对的是改善型住房，不直接产生收入，但能提高电商转化率。
6. **电商毛利率：**只能看运营利润率，单个项目运营利润率为 30-50%。
7. **公司电商收入构成：**49 个城市贡献了公司的电商收入，公司有 72 个直营城市，一线城市的额收入贡献为 42%，二线城市贡献 50%，过去几个季度这个比例都很稳定。
8. **流量来源：**新浪占比 30%，百度占比 40%（未包括搜索及 house.baidu），乐居占比 20%，公司与百度有 10 万个品牌专区的合作，公司投放了几万个，处于盈亏平衡中。
9. **用户数量：**2013 年 1 季度公司的 pv、uv 分别为 800 多万、200 多万，3 季度分别为 1000 万、250 万，同期搜房网为 1500 万、370 万。
10. **总结与建议：**目前中国地产行业处于调整期中，成交量下滑为大概率事件，因此也会对该类房产电商产生影响，其业务发展短期还是会有较大压力。

免責條款

此刊物只供閣下參考，在任何地區或任何情況下皆不可作為或視為證券出售要約或證券、期貨及其它投資產品買賣的邀請。此刊物所提及的證券、期貨及其它投資產品可能在某些地區不能購入、出售或交易。此刊物所載的資料由國元證券(香港)有限公司及/或國元期貨(香港)有限公司(下称“國元(香港)”)编写，所載資料的來源皆被國元(香港)認為可靠及準確。此刊物所載的見解、分析、預測、推斷和預期都是以這些可靠數據為基礎，只是表達觀點，國元(香港)或任何個人對其準確性或完整性不作任何擔保。此刊物所載的資料(除另有說明)、意見及推測反映國元(香港)於最初發此刊物日期當日的判斷，可隨時更改。國元(香港)、其母公司、其附屬公司及/或其關連公司對投資者因使用此刊物的材料而招致直接或間接的損失概不負責任。

負責撰寫分析之分析員(一人或多人)就本刊物確認：

- (1) 分析報告內所提出的一切意見準確地反映了分析員本人對報告所涉及的任何證券或發行人的個人意見；及
- (2) 分析員過去、現在及將來所收取之報酬之任何部份與其在在本刊物內發表的具體建議及意見沒有直接或間接的關連。

此刊物內所提及的任何投資皆可能涉及相當大的風險，若干投資可能不易變賣，而且也不適合所有的投資者。此刊物中所提及的投資的價值或從中獲得的收入可能會受匯率及其它因素影響而波動。過去的表现不能代表未來的業績。此刊物並沒有把任何人的投資目標、財務狀況或特殊需求一併考慮。投資者入市買賣前不應單靠此刊物而作出投資決定，投資者務請運用個人獨立思考能力，慎密從事。投資者在進行任何以此刊物的建議為依據的投資行動之前，應先諮詢專業意見。

國元(香港)、其母公司、其附屬公司及/或其關連公司以及它們的高級職員、董事、員工(包括參與準備或發行此刊物的人)可能

- (1) 隨時與此刊物所提到的任何公司建立或保持顧問、投資銀行、或證券服務關係；及
- (2) 已經向此刊物所提到的公司提供了大量的建議或投資服務。

國元(香港)、其母公司、其附屬公司及/或其關連公司的一位或多位董事、高級職員及/或員工可能擔任此刊物所提到的證券發行公司的董事。此刊物對於收件人來說屬機密文件。此刊物絕無讓居住在法律或政策不允許該報告流通或發行的地方的人閱讀之意圖。

未經國元(香港)事先授權，任何人不得因任何目的複製、發出或發表此刊物。國元(香港)保留一切追究權利。

規範性披露

- 分析員的過去、現在及將來所收取之報酬之任何部份與其在在此報告內發表具體建議及意見沒有直接關聯。
- 國元證券(香港)有限公司、國元期貨(香港)有限公司及其每一間在香港從事投資銀行、自營證券交易或代理證券經紀業務的集團公司，並無對在此刊物所評論的上市公司持有需作出披露的財務權益、跟此刊物內所評論的任何上市公司在過去12個月內並無就投資銀行服務收取任何補償或委託、並無僱員或其有關聯的個人擔任此刊物內所評論的任何上市公司的高級人員及沒有為此刊物所評論的任何上市公司的證券進行莊家活動。

國元證券(香港)有限公司

公司地址：香港干諾道中3號中國建設銀行大廈22樓

公司電郵：cs@gyzq.com.hk 公司主機：+852-37696888

公司傳真：+852-37696999 服務熱線：400-888-1313

公司網址：<http://www.gyzq.com.hk>