内地房地产行业周报

二线销售持续增长，佛山取消全市限购

强于大市

(维持)

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比与上周持平，2022 年累计成交面积同比下降 33%。其中一线环比上升较多城市为广州、深圳，分别环比上升 156%、18%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 23%、30%、42%。2022 年累计交易量下降较多城市包括常州、盐城、莆田，分别下降 79%、69%、62%。

截至 12 月 9 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 19.7 个月，环比下降 6%。福州和广州去化周期环比下降较多，分别下降 62%和 14%，去化周期分别由上期的 77.0 个月和 42.7 个月变动至 29.1 月和 36.8 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 12%。其中环比下降较多城市为宝鸡、金华，分别环比下降 589%、37%。2022 年累计成交面积同比下降 10%。2022 年累计同比下降较多城市包括深圳、杭州和金华，分别下降 41%、41%和 52%。

本周观点：

新房成交方面，重点城市新房成交面积环比与上周持平。福州成交环比上升 346%，带动二线城市新房成交面积环比上升 6%，增速放缓 3pct。从城市区域来看，泰安环比上升 206%，带动北部区域新房成交面积环比上升 206%。二手房成交方面，本周多数城市成交环比回正，其中宝鸡环比大幅回升 671pct，带动重点城市二手房成交面积环比增速回正，环比上升 12%。

库存方面，北京去化周期环比持续上升，但在广州、上海去换周期环比分别下降 14%、3%的带动下，一线城市去化周期环比下降 1pct；另外福州等其他城市去化周期环比有所下降，带动重点城市去化周期环比下滑 6%。

投资建议:

地方政策加码有望打开需求端，疫情管控措施优化或带动租赁市场增量。政策面，地方需求端政策连续加码。本周五佛山宣布取消全市限购政策，结合前期贷款利率下调、多孩家庭购房补贴等，或进一步促进市场刚性、改善性需求的释放；另外佛山作为强二线城市加大力度调整限购，或有望带动销售复苏较弱的其他城市跟进。本周融资端加速扩容，银企合作范围扩大，如交通银行继与万科、美的签署合作协议后再与越秀等 8 家房企签约，北京银行为华润等企业提供意向性融资额合共约 2500 亿元，行业融资情况持续改善。从目前来看，宽松的融资政策以支持优质房企流动性为主，且资金主要聚焦于项目重建及偿还借款两方面，因此企业资金面修复仍需关注销售端的复苏情况。租赁市场方面，受疫情管控放宽的消息面影响，或带动人口城际间流动性加快，地方租赁需求或有所增量；叠加近期各地租金补贴政策持续高频，或带动部分地区租赁业务有所回升。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

微信公众号

蔡鸿飞
分析师
+852 3958 4629
caihongfei@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕
分析师
+852 3958 4660
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789

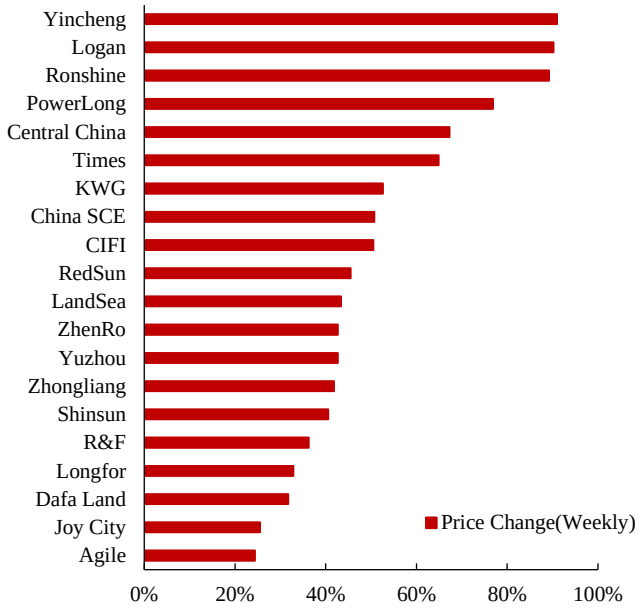
洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

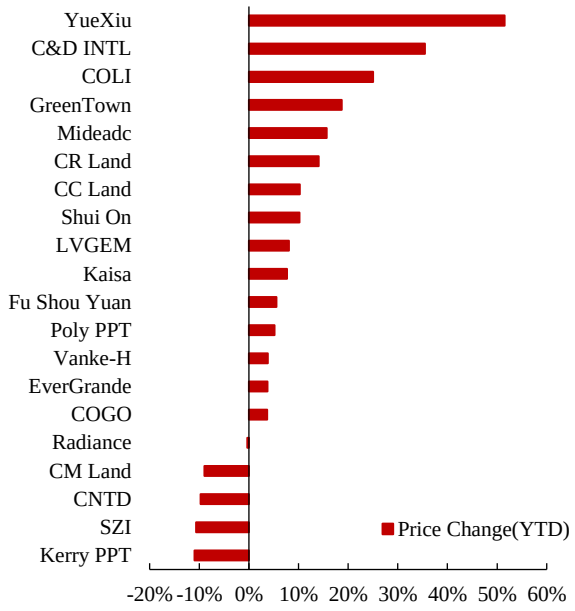
本周，银城国际控股、龙光集团、融信中国本周涨幅居前。越秀地产、建发国际集团、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：银城国际控股、龙光集团、融信中国本周涨幅居前



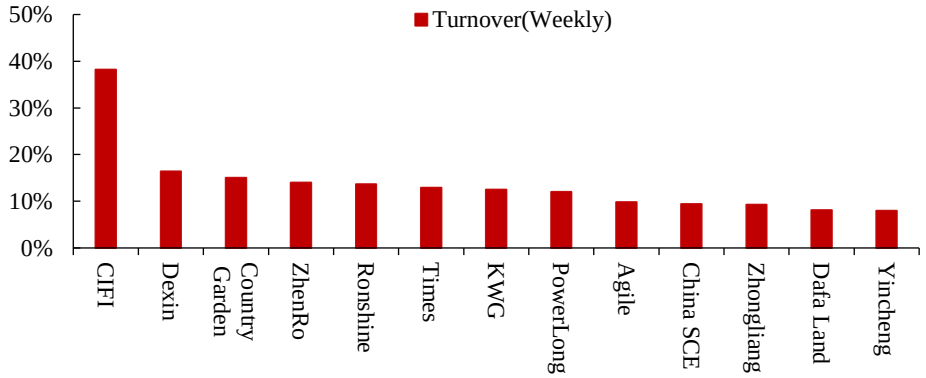
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、建发国际集团、中国海外发展年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、德信中国、碧桂园本周换手率居前

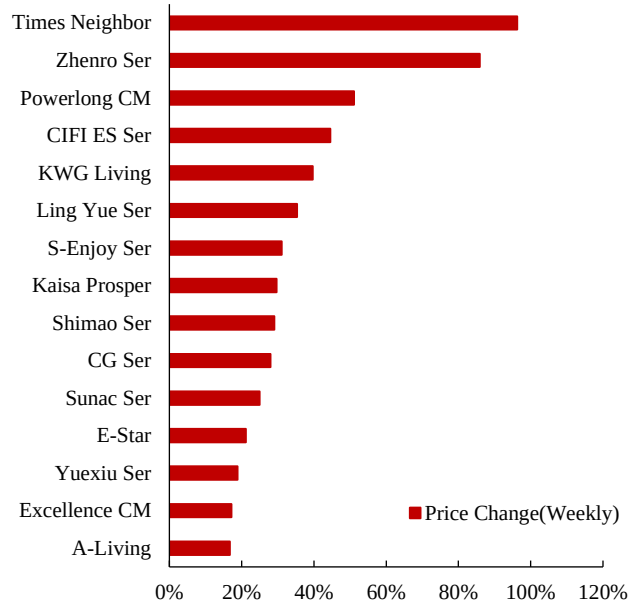


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

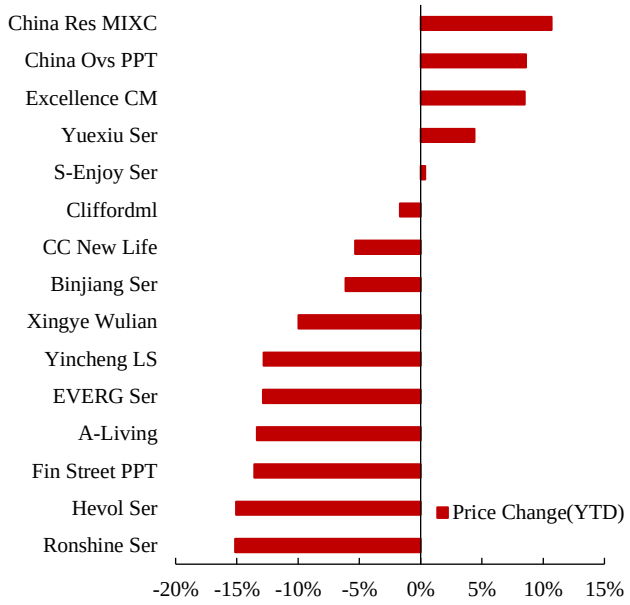
本周，时代邻里、正荣服务、宝龙商业本周涨幅居前。华润万象生活、中海物业、卓越商企服务年初至今涨幅居前。

图 4：时代邻里、正荣服务、宝龙商业本周涨幅居前



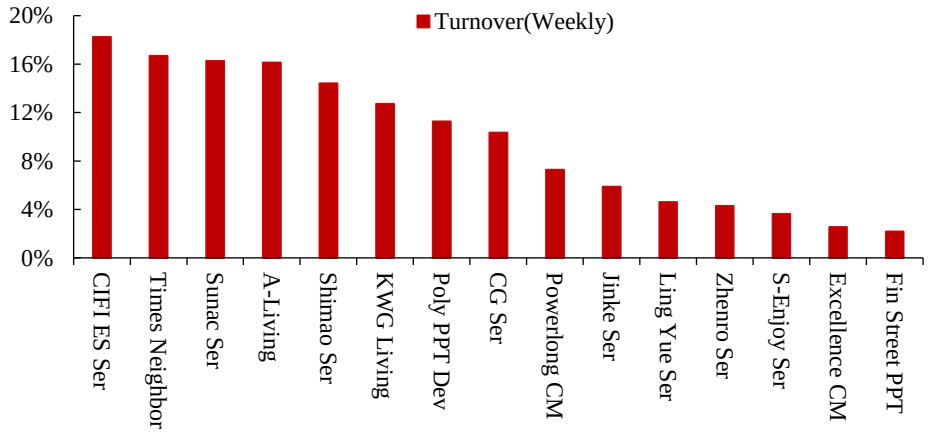
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：华润万象生活、中海物业、卓越商企服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、时代邻里、融创服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

2.主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1：主要城市交易量情况，本周新房成交环比持平

	过去7日			过去30日			本月截至 12-9			本年截至 12-9	
城市 / 区域	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	110,527	14%	-6%	489	-56%	-42%	147	-41%	-16%	7,253	-24%
上海	375,100	-26%	72%	1,728	52%	40%	489	15%	45%	13,293	-14%
广州	119,539	156%	-54%	345	-37%	-67%	153	72%	-52%	7,250	-35%
深圳	59,435	18%	-25%	255	-24%	-42%	77	-6%	-27%	3,419	-26%
一线城市	**664,601**	**-6%**	**-2%**	**2,817**	**-10%**	**-21%**	**866**	**3%**	**-8%**	**31,215**	**-23%**
二线城市	**1,732,733**	**6%**	**-22%**	**6,774**	**-8%**	**-33%**	**2,308**	**14%**	**-21%**	**87,626**	**-30%**
三线城市	**755,000**	**-6%**	**-36%**	**3,235**	**-5%**	**-42%**	**975**	**18%**	**-35%**	**49,942**	**-42%**
北京	110,527	14%	-6%	489	-56%	-42%	147	-41%	-16%	7,253	-24%
青岛	195,873	-36%	-11%	1,015	24%	-1%	238	40%	-18%	12,799	-9%
济南	150,142	44%	-37%	575	-45%	-31%	191	-8%	-33%	8,558	-25%
东营	25,817	156%	30%	129	49%	20%	29	-7%	16%	1,345	-42%
环渤海	**482,359**	**-7%**	**-19%**	**2,208**	**-28%**	**-21%**	**605**	**-8%**	**-22%**	**29,955**	**-20%**
上海	375,100	-26%	72%	1,728	52%	40%	489	15%	45%	13,293	-14%
南京	154,513	23%	-7%	593	18%	-24%	204	10%	-26%	7,768	-33%
杭州	236,655	1%	-24%	882	0%	-38%	343	21%	-9%	8,146	-33%
苏州	132,505	6%	-8%	555	-10%	-17%	170	10%	-15%	8,701	-16%
海门	23,095	1%	439%	52	138%	59%	25	379%	410%	379	-39%
江阴	18,402	-13%	33%	102	-31%	635%	25	-39%	84%	1,149	-46%
温州	61,765	-21%	-2%	274	-27%	-67%	79	11%	-10%	5,768	-35%
金华	21,995	-53%	184%	112	6%	67%	27	28%	195%	1,684	-25%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-79%
无锡	67,700	-12%	-2%	322	-1%	12%	68	-20%	-2%	3,096	-42%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,607	-51%
绍兴	4,683	-33%	-86%	22	-26%	-87%	8	-22%	-83%	777	-60%
盐城	8,794	-48%	-	44	-29%	5%	9	-16%	-	764	-69%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	-42%
芜湖	42,694	54%	-21%	131	-8%	-31%	51	12%	-21%	2,377	-60%
扬州	61,690	106%	132%	220	27%	65%	72	91%	128%	1,548	-43%
舟山	18,134	-17%	-14%	75	-33%	-14%	26	-24%	-3%	1,073	-8%
池州	4,159	-	-73%	38	-21%	-27%	4	-62%	-82%	481	-44%
嘉兴	-	-	-	10	-83%	-90%	-	-	-	1,135	-20%
衢州	15,178	-62%	-	148	57%	-	24	-17%	-	701	-9%
宁波	41,314	-39%	-24%	250	-32%	-27%	55	-40%	-26%	3,909	-46%
长三角	**1,288,375**	**-11%**	**-15%**	**5,558**	**7%**	**-27%**	**1,679**	**8%**	**-18%**	**70,404**	**-35%**
广州	119,539	156%	-54%	345	-37%	-67%	153	72%	-52%	7,250	-35%
深圳	59,435	18%	-25%	255	-24%	-42%	77	-6%	-27%	3,419	-26%
福州	118,409	346%	100%	180	2%	-38%	123	1231%	63%	2,104	-54%
泉州	74,912	7%	878%	171	2101%	1471%	117	14452%	1433%	448	-39%
莆田	15,867	-35%	-29%	75	6%	-44%	21	85%	-30%	653	-62%
惠州	43,415	43%	61%	142	-4%	10%	52	12%	49%	1,271	-47%
佛山	118,400	-12%	-43%	573	-11%	-26%	156	17%	-41%	7,134	-32%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	-65%
韶关	9,781	-51%	-39%	58	-25%	-43%	12	14%	-39%	871	-33%
云浮	6,396	22%	6%	23	-35%	-29%	8	-2%	8%	410	-19%
江门	28,074	3%	70%	125	-17%	77%	36	-3%	82%	1,438	8%
珠三角及南部其它城市	**594,227**	**36%**	**-23%**	**1,947**	**-11%**	**-41%**	**754**	**77%**	**-21%**	**26,007**	**-38%**
泰安	24,173	206%	-18%	123	-8%	-13%	32	-12%	-27%	1,517	-34%
北部	**24,173**	**206%**	**-18%**	**123**	**-8%**	**-13%**	**32**	**-12%**	**-27%**	**1,517**	**-34%**
武汉	211,694	43%	-53%	732	-20%	-64%	255	23%	-59%	11,462	-49%
宝鸡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,932	-43%
中部	**211,694**	**43%**	**-59%**	**732**	**-28%**	**-67%**	**255**	**9%**	**-64%**	**13,394**	**-49%**
成都	351,043	-5%	-25%	1,453	-9%	-15%	542	-3%	-6%	17,371	-20%
柳州	59,877	-27%	-23%	266	8%	-38%	94	52%	3%	3,327	-31%
南宁	140,585	10%	31%	540	19%	-48%	188	23%	26%	6,808	-31%
西部	**551,505**	**-5%**	**-15%**	**2,259**	**-1%**	**-29%**	**824**	**7%**	**1%**	**27,506**	**-25%**
总计	**3,152,334**	**0%**	**-23%**	**12,826**	**-8%**	**-33%**	**4,149**	**12%**	**-23%**	**168,783**	**-33%**
上升城市数目		**19**	**12**		**14**	**11**		**20**	**13**		**1**
下降城市数目		**16**	**22**		**23**	**25**		**16**	**21**		**41**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/09

表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 19.7 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	12,901	1%	8%	26.4	16%	87%
上海	6,198	2%	20%	3.6	-3%	-15%
广州	12,689	1%	17%	36.8	-14%	255%
深圳	3,994	-2%	42%	15.7	2%	144%
一线城市		**1%**	**22%**	**20.6**	**0%**	**118%**
杭州	1,997	7%	4%	2.3	8%	68%
南京	9,325	0%	6%	15.7	-8%	40%
苏州	7,508	2%	-17%	13.5	-1%	1%
福州	5,235	-2%	-13%	29.1	-62%	40%
南宁	8,429	1%	-17%	15.6	-7%	59%
温州	12,967	0%	12%	47.3	-4%	245%
莆田	1,548	0%	-19%	20.6	-9%	46%
宁波	4,453	1%	16%	17.8	9%	60%
东营	1,453	-3%	-11%	11.3	-4%	-26%
平均		**1%**	**4%**	**19.7**	**-6%**	**77%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/09；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

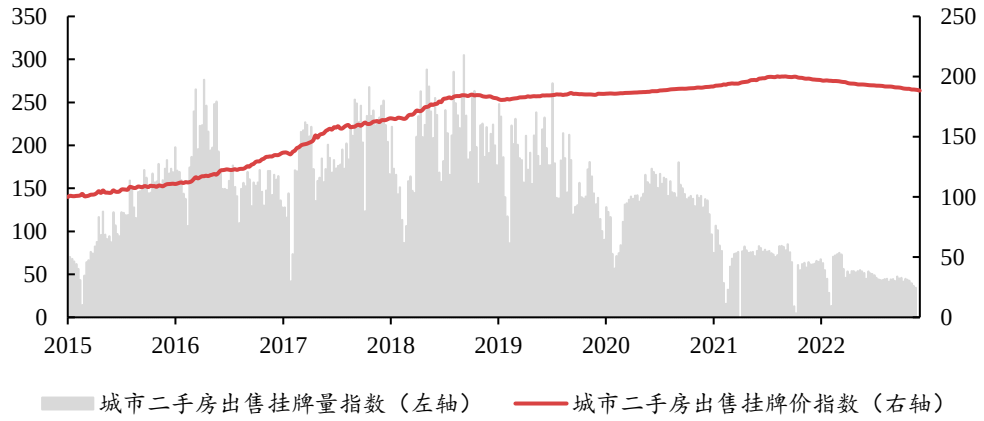
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
城市	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	158,895	-3%	-40%	855	-29%	-25%	205	-38%	-42%	12,208	-26%
深圳	49,439	-2%	16%	213	5%	8%	68	6%	21%	1,960	-41%
杭州	65,608	-10%	30%	272	24%	60%	85	26%	45%	2,682	-41%
南京	135,179	13%	-12%	601	2%	-7%	182	3%	-12%	6,159	-29%
成都	319,973	25%	28%	1,291	-10%	75%	424	-5%	52%	13,387	242%
青岛	92,958	23%	114%	367	-12%	120%	125	7%	134%	3,406	-25%
扬州	19,933	-24%	133%	107	-13%	200%	30	-23%	142%	1,034	25%
苏州	129,128	6%	38%	550	-2%	16%	179	1%	41%	5,167	-18%
厦门	50,968	20%	-3%	183	-4%	-7%	67	28%	-6%	2,127	-39%
宝鸡	7,307	589%	-34%	24	-18%	-54%	8	19%	-55%	431	-32%
东莞	54,273	20%	104%	221	-19%	82%	71	-11%	104%	1,731	-5%
南宁	41,989	11%	69%	170	12%	36%	56	16%	53%	1,563	2%
佛山	107,400	25%	45%	449	-6%	29%	140	-6%	30%	5,249	-15%
金华	28,177	37%	-61%	104	-25%	-45%	36	-56%	-56%	1,358	-52%
江门	13,604	-2%	18%	65	-3%	28%	19	6%	14%	625	-17%
总计	**1,274,830**	**12%**	**8%**	**5,471**	**-10%**	**18%**	**1,694**	**-9%**	**12%**	**59,087**	**-10%**
上升城市数目		**10**	**10**		**4**	**10**		**9**	**10**		**3**
下降城市数目		**5**	**5**		**11**	**5**		**6**	**5**		**12**

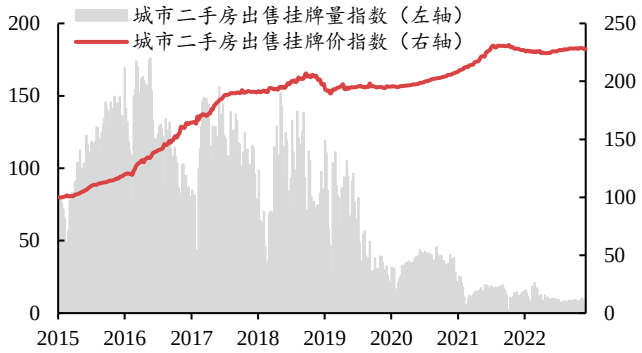
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/09

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



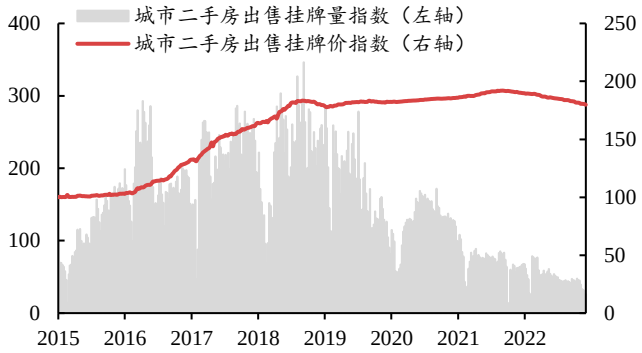
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/27

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



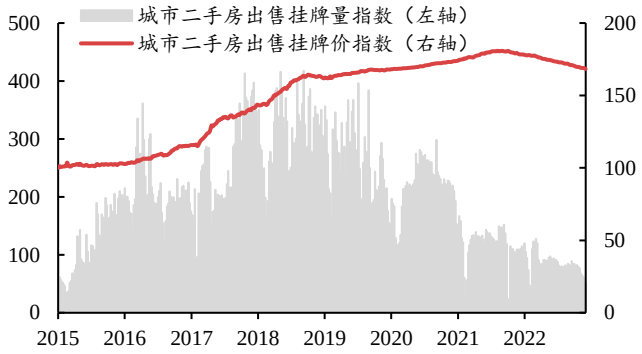
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/04

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



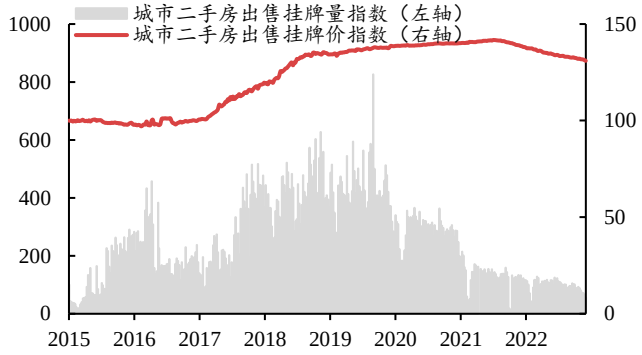
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/04

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/04

图 11：四线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/04

3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：佛山全面取消限购；大理支持省内异地缴存职工办理“商转公”贷款

日期	地区/部门	简述
2022-12-05	芜湖	三孩及以上家庭在我市无自有住房且租住住房的，经审核，可按实际支付租金申请提取住房公积金，不受芜湖市现行租房提取最高额度限制。
2022-12-06	厦门	厦门市房地产业协会就近日市场关于“岛外放开限购”的传言发文澄清，称本市限购政策未做重大调整。维持本市户籍家庭限购 2 套、非本市限购 1 套。
2022-12-06	海南	房地产市场信用主体信用管理实行阶段评价信用，对于 D 类信用企业，将不支持享受优惠政策和信用承诺制等便利措施，不支持参与政府投资或者政府与社会资本合作的建设项目。
2022-12-06	荆州	在中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专以上(含大专)毕业生，可凭购房合同到所在区(功能区)行政服务中心住建部门窗口申请领取2万元购房补贴。
2022-12-06	安庆潜江	审计局对存在风险隐患的 7 个项目开展审查，重点审查预售资金是否全部纳入监管账户管理；核拨资金手续是否规范，核拨资金是否按申报用途支出等事项。并已将审查商品房预售资金发现的疑点移送有关方面处理。
2022-12-06	广西靖西	购买首套新建商品房住房的按房屋总价 1.5%给予补贴，购买二套新建商品房住房的按房屋总价的 2%给予补贴，购买三套及以上新建商品房住房的按房屋总价的 3%给予补贴。
2022-12-06	新乡	征求意见稿显示，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。房企可选择缴纳易地建设资金代替实物配建保障房。
2022-12-06	大理	支持省内异地缴存职工办理“商转公”贷款。另外《通知》还调整了按月冲还贷”业务的申请条件，单笔贷款可选择“按月冲还贷”或“按年偿还贷款提取”其中一种住房公积金提取方式。
2022-12-07	北京	对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。
2022-12-07	包头	交易会期间，购买包头市行政区域内已取得商品房预售许可证的新建商品房，缴纳契税后，给予所纳契税 100%的财政补贴。另外交易会期间房价下浮不受备案价限制。
2022-12-07	央行	用好“保交楼”专项借款和民营企业债券融资支持工具等各项政策，加大对房地产企业和建筑企业的贷款投放力度，积极支持个人住房贷款合理需求，持续优化住房租赁信贷服务。
2022-12-08	南通	近日，据南通市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款住房套数认定的通知》，明确以职工家庭住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准；其他贷款政策不变。
2022-12-08	绵阳	出台住房租赁资金监管办法。住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

2022-12-08	武汉	在房交会期间，政府将对参展项目成交房源购房人给予奖补，采取 1 万元家电家具数字消费券或购房贷款贴息数字消费券（二选一）和提供住宅专项维修资金奖补（首套房全额补贴、二套房及以上 50%补贴）。
2022-12-09	宣城	符合国家生育政策生育二孩及以上多子女家庭购买住房首次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度可在宣城市现行住房公积金贷款最高限额基础上增加 10 万元，上限 60 万元。
2022-12-09	北京	北京银保监局发布关于加强金融支持复工复产相关工作的通知。其中提到，提到，在保证债权安全的前提下，支持房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，促进项目完工交付。
2022-12-09	佛山	全面取消限购。自 2022 年 12 月 10 日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5：本周公司动态：金辉控股已发行规模为人民币 12 亿元 2022 年度第一期中期票据

日期	对象	简述
2022-12-05	金辉控股	已公开发行 2022 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 12 亿元，三年期债券，票面利率为 4.00%。
2022-12-06	建发国际集团	1）完成配售现有股份。以每股 17.98 港元认购合共 4500 万股认购股份，相当于经配发及发行认购股份扩大的本公司已发行股本约 2.75%。本次认购事项收取所得款项净额合共约 8 亿港元，其中拟将：i）约 80%或 6.4 亿港元将用作偿还贷款；及 ii）约 20%或 1.6 亿港元将用作一般营运营金。2）本公司间接全资附属公司益悦及厦门兆翊蓉分别出资约人民币 956 万元及人民币 50 万元购买福建兆润的 95%及 5%股权，总现金代价将约为人民 1006 万元。另外需偿还先前垫付的股东贷款，金额约为人民币 15.5 亿元。
2022-12-07	金科股份	股东黄红云先生所持有且质押在国信证券的部分公司股份解除质押及司法标记后已被国信证券强制平仓，合计被动减持数量为 4020 万股，占公司总股本的 0.75%。
2022-12-09	华侨城 A	股东前海人寿及其一致行动人钜盛华因自身业务发展的需要，拟以集中竞价交易方式减持不超过约 1.6 亿股，即不超过公司总股本的 2%。
2022-12-09	新湖中宝	股东新湖集团拟通过股份协议转让的方式，由新湖集团或其指定主体向衢州方或其指定主体出售并转让截至本协议签署日新湖集团或其指定主体依法持有的本公司合计不超过 8.6 亿股（不超过本公司总股本的 10%）的无限售条件 A 股流通股股份。
2022-12-09	龙湖集团	已全部赎回所有于 2023 年到期的 3.90%优先票据，赎回价相等于票据本金 100%另加截至（但不包括）赎回日期的累计及未支付的利息。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 11 月销售情况一览

表 6：2022 年前 11 月，越秀地产累计销售额增速居前

公司	代码	1-11月累计销售金额		1-11月累计销售面积		11月销售金额		11月销售面积	
		（亿元）	同比	（万平）	同比	（亿元）	同比	（万平）	同比
万科A	000002.SZ	3,772	-33%	2,343	-32%	304	-29%	207	-18%
中国海外发展	0688.HK	2,567	-22%	1,190	-28%	241	-11%	121	-12%
金地集团	600383.SH	2,014	-23%	903	-27%	180	3%	90	12%
绿城中国	3900.HK	1,886	-23%	682	-19%	227	-10%	84	-7%
融创中国	1918.HK	1,611	-71%	1,218	-68%	80	-78%	61	-78%
中国金茂	0817.HK	1,375	-36%	665	-44%	143	-19%	51	-42%
越秀地产	0123.HK	1,029	8%	350	1%	118	-11%	33	-26%
旭辉控股集团	0884.HK	985	-56%	658	-50%	42	-75%	29	-72%
远洋集团	3377.HK	895	-26%	551	-18%	109	-28%	64	-24%
世茂集团	0813.HK	795	-69%	493	-66%	65	-60%	40	-57%
龙湖集团	0960.HK	792	-68%	500	-66%	175	-23%	108	-18%
首开股份	600376.SH	650	-39%	244	-31%	38	-40%	18	-38%
雅居乐集团	3383.HK	614	-51%	487	-43%	36	-70%	30	-70%
中南建设	000961.SZ	572	-69%	486	-64%	44	-65%	38	-63%
融信中国	3301.HK	568	-61%	243	-64%	12	-88%	7	-85%
中骏集团控股	1966.HK	544	-44%	444	-34%	42	-44%	35	-32%
美的置业	3990.HK	517	-59%	403	-63%	55	-32%	46	-39%
保利置业集团	0119.HK	450	-10%	216	-22%	81	69%	27	-9%
合景泰富集团	1813.HK	432	-54%	218	-55%	42	-55%	21	-59%
时代中国控股	1233.HK	382	-56%	237	-49%	16	-85%	10	-86%
宝龙地产	1238.HK	379	-59%	253	-57%	32	-61%	22	-58%
中国海外宏洋集团	0081.HK	311	-43%	335	-35%	30	-34%	26	-35%
正荣地产	6158.HK	309	-77%	193	-76%	17	-83%	11	-82%
合生创展集团	0754.HK	281	-28%	111	8%	19	-25%	10	30%
建业地产	0832.HK	218	-62%	310	-62%	11	-60%	15	-58%
景瑞控股	1862.HK	66	-74%	40	-71%	3	-59%	2	-60%

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；

2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；

3.疫情控制具有不确定性。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：
（1）本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
（2）该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
（3）该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
（4）标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
（5）该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
（6）该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。
1）股票评级：
买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%～20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。
2）行业评级：
强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%～10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值和来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。