


行业评级 **推荐（维持）**
报告日期 2026 年 06 月 01 日

相关研究

【兴证海外地产】海外地产周报
(2026.05.18-2026.05.24): 贝壳
2026Q1 季度业绩超预期-2026.05.24

【兴证海外地产】海外地产周报
(2026.05.11-2026.05.17): 龙头房企境
外融资渠道通畅-2026.05.17

【兴证海外地产】海外地产周报
(2026.05.04-2026.05.10): 龙头率先新
高，板块估值修复持续-2026.05.11

分析师：宋健

S0190518010002
BMV912
songjian@xyzq.com.cn

分析师：孙钟连

S0190521080001
请注意：孙钟连并非香港证券及期货事务
监察委员会的注册持牌人，不可在香港从
事受监管的活动。
sunzhonglian@xyzq.com.cn

分析师：严宁馨

S0190521010001
请注意：严宁馨并非香港证券及期货事务
监察委员会的注册持牌人，不可在香港从
事受监管的活动。
yanningxin@xyzq.com.cn

海外地产周报（2026.05.25-2026.05.31）： 板块调整是布局机会

投资要点：

- 本周（2026.05.25-2026.05.31，下同）各板块表现较好的公司有：1）香港本地股：长和+0.1%、港铁公司-2.0%、领展房产基金-2.1%；2）内房板块：建发国际+5.4%、中国金茂+4.2%、碧桂园+3.8%；3）物管板块：万物云+7.5%、越秀服务+5.3%、贝壳+1.4%。
- **地产物管港股通持股**：本周万科企业、华润置地及保利物业的港股通持股占比分别增加 0.46、0.41 和 0.28 个百分点。截至本周末，万科企业、融创中国、绿城中国的港股通持股比例分别为 60.7%、33.7%和 30.5%。
- **香港本地股港股通持股**：本周新世界发展、港铁公司及恒隆集团的港股通持股占比分别增加 0.04、0 和 0 个百分点。截至本周末，电能实业、长江基建集团、恒隆地产的港股通持股比例分别为 9.9%、6.4%和 5.8%。
- **地产物管的卖空交易**：本周卖空股数/成交量前三的公司为中国海外发展、新城发展及越秀地产，分别达到 24.3%、22.9%和 21.4%；截至本周末，未平仓卖空股数/流通股本前三的公司为华润置地、新城发展及中国海外发展，分别达到 18.3%、18.1%和 16%。
- **香港本地股的卖空交易**：本周卖空股数/成交量前三的公司为港铁公司、新鸿基地产及希慎兴业，分别达到 37%、20.5%和 18.7%；截至本周末，未平仓卖空股数/流通股本前三的公司为领展房产基金、新鸿基地产及港铁公司，分别达到 6%、6%和 5.5%。
- **继续推动房地产高质量发展**：自 20240926 以来，房地产政策的导向以“止跌回稳”为主，多项房地产优化政策不断出台，主要体现在 1）需求端，包括降准降息、降低首付比率，降低存量贷款利率等政策；2）供给端，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地等。近期北京、上海和深圳都进一步优化房地产政策，以促进当地房地产市场平稳健康发展。在“二十届四中全会”上继续提出的“推动房地产高质量发展”，是后续行业发展、相关政策制定的基础。
- **关注内房股中的市场赢家**：随着市场供需进入新的平衡，以及进一步的改善政策，我们建议从财务实力、销售和土储、盈利能力以及股东回报 4 个方面布局止跌回稳后的市场赢家，推荐贝壳、华润置地、中国海外发展、建发国际集团、绿城中国。
- **关注港资开发商的 β 机会和红利配置价值**：中国香港楼市率先止跌回稳，建议关注 1）商业运营能力突出、现金流稳健的高股息商业地产龙头太古地产、恒隆地产；2）推货积极、销售表现强劲的香港开发龙头新鸿基地产、恒基地产、嘉里建设。
- **关注具备维持高分红能力的头部物管公司**：基于行业净现金属性，物管公司普遍保持较高的派息率。我们认为现金流健康、归母净利润能够维持双位数增长、股息收益率维持 5%以上的标的，仍具备配置吸引力，建议关注华润万象生活和绿城服务。
- **风险提示**：宏观经济增长放缓、行业调控政策放松不及预期、流动性宽松不及预期、商品房销售不及预期、消费不及预期、人民币贬值。

一、市场概况

本周（2026.05.25-2026.05.31，下同）主要指数表现：

表1、本周主要指数表现(2026.05.25-2026.05.31)

指数名称	指数点位	本周涨跌幅 (%)	本月涨跌幅 (%)	年内涨跌幅 (%)
恒生地产分类指数	79,400.37	-3.0	1.3	21.9
恒生指数	25,182.39	-1.7	-2.3	-1.7
恒生国企指数	8,425.82	-1.5	-2.9	-5.5
道琼斯指数	51,032.46	0.9	2.8	6.2
纳斯达克指数	26,972.62	2.4	8.4	16.1
标普 500 指数	7,580.06	1.4	5.1	10.7
沪深 300 地产指数	2,082.40	1.2	-5.7	-15.6
上证指数	4,068.57	-1.1	-1.1	2.5
深证成指	15,575.13	-0.1	3.1	15.2
创业板指数	4,037.95	2.5	9.8	26.1

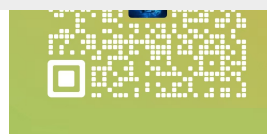
数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

本周香港本地股表现较好的公司：长和+0.1%、港铁公司-2.0%、领展房产基金-2.1%。

表2、本周香港本地股表现(2026.05.25-2026.05.31)

公司	股价 (港元)	市值 (亿港元)	近一周涨跌幅 (%)	近一月涨跌幅 (%)	年内涨跌幅 (%)
长和	70.45	2,698	+0.1	9.3	36.1
港铁公司	31.54	1,963	-2.0	-5.1	8.8
领展房产基金	40.38	1,056	-2.1	2.6	16.2
九龙仓置业	24.04	730	-2.2	-1.3	0.7
希慎兴业	18.65	192	-2.9	-4.7	2.9
恒隆地产	8.04	407	-3.2	-8.5	-2.4
太古股份公司 A	81.60	1,101	-3.7	-3.7	34.0
电能实业	60.10	1,281	-3.9	-4.5	12.5
信和置业	11.81	1,132	-4.1	-6.6	17.1
新世界发展	8.22	207	-4.4	-4.4	13.1
恒基地产	30.96	1,499	-4.6	0.5	10.0
长实集团	47.34	1,657	-4.8	-1.4	23.9
新鸿基地产	131.70	3,816	-5.0	-5.9	40.1
长江基建集团	59.35	1,495	-5.5	-7.7	6.1
太古地产	22.24	1,280	-6.3	-11.9	9.7
嘉里建设	20.74	301	-6.9	-8.7	6.7
恒隆集团	14.60	199	-7.0	-7.6	-0.2
九龙仓集团	22.18	678	-7.7	-7.9	3.0

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理



本周内房板块表现较好的公司：建发国际+5.4%、中国金茂+4.2%、碧桂园+3.8%。

表3、主要房地产公司表现(2026.05.25-2026.05.31)

公司	股价 (港元)	市值 (亿港元)	近一周涨跌幅 (%)	近一月涨跌幅 (%)	年内涨跌幅 (%)
建发国际	15.78	353	+5.4	11.2	6.9
中国金茂	1.74	235	+4.2	4.2	43.8
碧桂园	0.24	112	+3.8	-14.7	-41.4
中海宏洋	2.90	103	+2.1	-1.0	46.5
华润置地	35.32	2,519	+1.2	7.2	29.9
万科企业	2.71	456	+1.1	-10.9	-17.4
越秀地产	4.37	176	+0.5	11.8	10.4
深圳控股	0.79	70	0.0	-2.5	0.0
中国海外发展	15.62	1,710	-0.3	17.0	27.5
融创中国	0.95	158	-2.1	-14.4	-27.5
新城发展	1.82	132	-2.2	-17.3	-11.2
旭辉控股	0.06	11	-3.2	-12.9	-62.1
龙湖集团	7.85	557	-3.3	-4.8	-7.5
保利置业	2.08	79	-4.1	4.5	4.0
绿城中国	8.87	225	-5.0	-8.7	4.7
金地商置	0.12	20	-5.4	6.0	-20.6

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

本周物管板块表现较好的公司：万物云+7.5%、越秀服务+5.3%、贝壳+1.4%。

表4、本周物管板块表现(2026.05.25-2026.05.31)

公司	股价 (港元)	市值 (亿港元)	近一周涨跌幅 (%)	近一月涨跌幅 (%)	年内涨跌幅 (%)
万物云	17.6	206	+7.5	5.4	-1.0
越秀服务	1.8	27	+5.3	3.4	-26.2
贝壳	43.42	1,517	+1.4	3.0	6.6
融创服务	0.96	29	+1.2	-0.9	-30.6
建发物业	2.72	38	+0.6	1.2	8.4
永升服务	1.81	31	0	-3.7	11.4
金茂服务	2.65	24	-0.7	3.5	3.5
中海物业	3.74	123	-1.3	-7.2	-17.3
保利物业	29.6	164	-2.1	-5.8	-7.2
绿城管理	2.02	40	-2.4	-11.8	-27.1
雅生活服务	2.34	33	-2.5	10.9	2.6
绿城服务	4.43	140	-3.1	-2.2	-5.5
碧桂园服务	5.82	190	-4.0	-7.2	-3.5
华润万象生活	41.6	950	-5.4	-12.9	-3.1
滨江服务	24.12	67	-5.9	1.7	1.5
美的置业	2.87	41	-6.5	-13.6	-30.0

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

地产物管的港股通持股：本周万科企业、华润置地及保利物业的港股通持股占比分别增加 0.46、0.41 和 0.28 个百分点。截至本周末，万科企业、融创中国、绿城中国的港股通持股比例分别为 60.7%、33.7%和 30.5%。

表5、地产物管港股通变动情况(2026.05.25-2026.05.31)

公司	港股通持仓量 (千股)	港股通持仓占总股本比例 (%)	一周变动 (pct)	年内变动 (pct)	港股通持有市值 (亿港元)
万科企业	1,339,851	60.7	+0.46	+1.34	36.3
华润置地	910,158	12.8	+0.41	+2.24	321.5
保利物业	66,268	19.1	+0.28	+1.94	19.6
越秀地产	574,547	14.3	+0.28	+1.61	25.1
中海宏洋	593,258	16.7	+0.24	+2.17	17.2
中国金茂	2,566,303	19.0	+0.23	+1.23	44.7
中国海外发展	739,685	6.8	+0.17	+1.27	115.5
碧桂园服务	862,098	26.5	+0.13	-1.08	50.2
保利置业	799,929	20.9	+0.10	-6.39	16.6
绿城服务	393,926	12.5	+0.08	-0.35	17.5
融创中国	5,616,406	33.7	+0.06	-5.23	53.4
建发国际	352,331	15.7	+0.05	+6.48	55.6
深圳控股	317,680	3.6	0.0	+0.07	2.5
龙湖集团	837,460	11.8	-0.02	+1.19	65.7
旭辉控股	1,487,777	8.3	-0.02	-6.99	0.9
美的置业	107,990	7.5	-0.02	+0.42	3.1
绿城管理	213,258	10.7	-0.03	-3.12	4.3
金地商置	2,134,662	12.8	-0.03	-0.64	2.6
华润万象生活	214,498	9.4	-0.05	+1.21	89.2
新城发展	1,597,224	22.0	-0.05	+2.08	29.1
绿城中国	774,020	30.5	-0.07	-0.00	68.7
中海物业	728,767	22.2	-0.08	+2.11	27.3
雅生活服务	316,798	22.3	-0.09	-2.64	7.4
融创服务	681,183	22.5	-0.10	-3.13	6.5
贝壳	502,383	15.0	-0.43	+1.62	218.1

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

香港本地股的港股通持股：本周新世界发展、港铁公司及恒隆集团的港股通持股占比分别增加 0.04、0 和 0 个百分点。截至本周末，电能实业、长江基建集团、恒隆地产的港股通持股比例分别为 9.9%、6.4%和 5.8%。

表6、香港本地股港股通变动情况(2026.05.25-2026.05.31)

公司	港股通持仓量 (千股)	港股通持仓占总股本比例 (%)	一周变动 (pct)	年内变动 (pct)	港股通持有市值 (亿港元)
新世界发展	116,909	4.6	+0.04	-0.17	9.6
港铁公司	129,530	2.1	0	+0.51	40.9
恒隆集团	21,161	1.6	0	-0.12	3.1
太古地产	119,815	2.1	-0.01	-0.09	26.6
九龙仓集团	4,736	0.2	-0.01	-0.01	1.1
新鸿基地产	69,496	2.4	-0.02	+0.10	91.5
太古股份公司 A	10,762	1.4	-0.03	+0.04	8.8
九龙仓置业	31,375	1.0	-0.03	-0.11	7.5
长和	85,271	2.2	-0.04	-0.87	60.1
太古股份公司 B	57,346	2.0	-0.05	-0.29	7.5
恒隆地产	293,041	5.8	-0.06	-2.16	23.6
长实集团	55,081	1.6	-0.06	-1.83	26.1
信和置业	120,838	1.3	-0.06	-0.22	14.3
嘉里建设	59,302	4.1	-0.10	-1.16	12.3
希慎兴业	27,145	2.6	-0.10	-0.48	5.1
恒基地产	75,201	1.6	-0.11	-0.23	23.3
电能实业	211,284	9.9	-0.14	+2.03	127.0
长江基建集团	161,286	6.4	-0.15	+1.26	95.7

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

地产物管的卖空交易：本周卖空股数/成交量前三的公司为中国海外发展、新城发展及越秀地产，分别达到 24.3%、22.9%和 21.4%；截至本周末，未平仓卖空股数/流通股本前三的公司为华润置地、新城发展及中国海外发展，分别达到 18.3%、18.1%和 16%。

表7、本周房地产&物管板块卖空情况(2026.05.25-2026.05.31)

公司	本周卖空股数/成交量 (%)	未平仓卖空股数/总股本 (%)	未平仓卖空股数/流通股本 (%)	空头回补天数 (天)
中国海外发展	24.3	2.4	16.0	6.7
新城发展	22.9	2.2	18.1	6.1
越秀地产	21.4	3.4	6.3	10.5
华润置地	20.8	1.6	18.3	4.1
雅生活服务	18.3	2.7	3.4	10.7
碧桂园服务	18.2	1.0	5.7	5.7
万物云	18.0	1.9	2.0	12.7
华润万象生活	17.8	1.7	6.4	13.5
贝壳	17.3	2.4	9.1	6.1
龙湖集团	16.9	4.8	5.9	17.1
中国金茂	16.0	1.8	11.4	3.9
深圳控股	14.3	1.8	0.5	14.0
旭辉永升服务	12.7	0.8	6.2	4.9
绿城中国	11.9	6.5	8.1	15.8
建发国际	9.2	5.2	4.4	13.8
中海宏洋	8.9	3.6	3.0	15.0
绿城管理	7.7	3.4	3.1	20.9
绿城服务	7.1	0.3	1.2	2.6
美的置业	5.5	0.4	0.7	7.9
中海物业	5.2	1.5	2.0	5.4
建发物业	4.9	0.2	0.7	2.4
融创服务	4.3	7.2	2.5	30.2
保利物业	4.0	0.7	1.9	3.8
保利置业	3.9	1.3	3.3	2.2
万科企业	3.3	10.0	8.9	8.4
融创中国	1.8	5.8	4.6	5.1
金地商置	0.0	1.6	0.0	53.2

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

香港本地股的卖空交易：本周卖空股数/成交量前三的公司为港铁公司、新鸿基地产及希慎兴业，分别达到 37%、20.5%和 18.7%；截至本周末，未平仓卖空股数/流通股本前三的公司为领展房产基金、新鸿基地产及港铁公司，分别达到 6%、6%和 5.5%。

表8、本周香港本地股卖空情况(2026.05.25-2026.05.31)

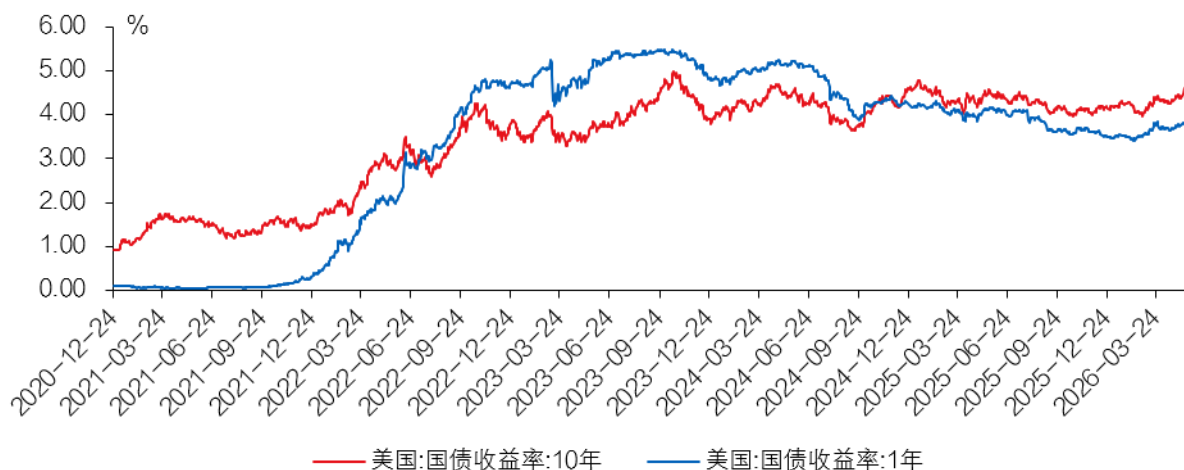
公司	本周卖空股数/成交量 (%)	未平仓卖空股数/总股本 (%)	未平仓卖空股数/流通股本 (%)	空头回补天数 (天)
港铁公司	37.0	3.7	5.5	37.7
新鸿基地产	20.5	2.9	6.0	17.2
希慎兴业	18.7	2.9	4.2	16.8
恒基地产	16.5	4.3	3.5	23.1
九龙仓置业	14.6	2.3	3.7	13.0
长和	12.6	1.0	4.8	4.4
领展房产基金	11.9	2.2	6.0	5.6
新世界发展	10.8	3.1	3.9	12.8
长实集团	10.2	1.2	3.5	7.6
太古股份公司 A	10.2	1.7	1.6	22.7
恒隆集团	9.7	0.9	0.6	21.0
恒隆地产	9.3	1.3	2.2	6.6
电能实业	8.6	1.6	2.8	10.4
长江基建集团	8.3	1.7	2.1	21.9
嘉里建设	7.1	1.0	1.6	7.3
九龙仓集团	6.8	2.4	5.2	11.1
信和置业	6.7	1.9	1.2	22.4
太古地产	5.6	0.2	0.4	3.1

数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

二、宏观观察

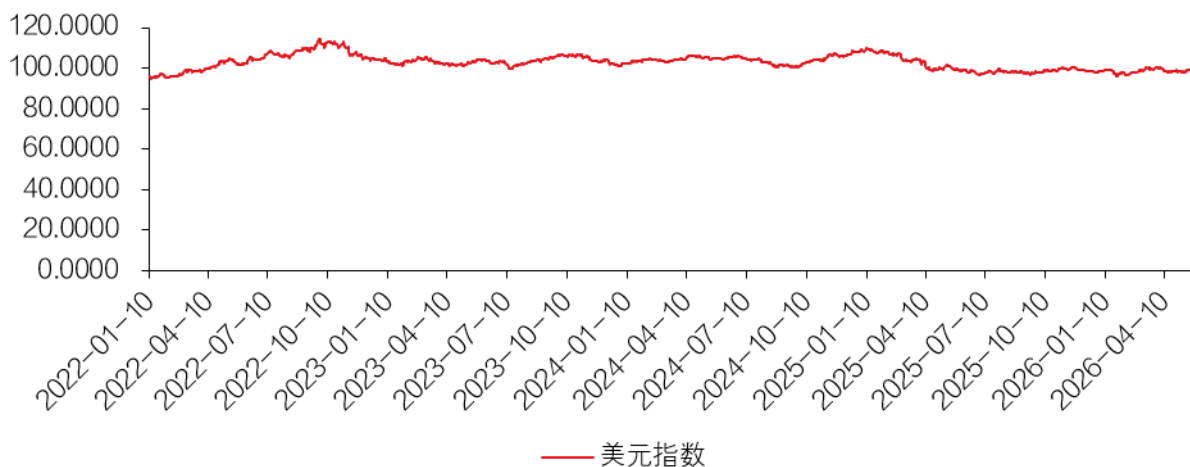
截至本周末，美国十年期国债收益率为 4.45%，一年期国债收益率为 3.79%。本周最新美元指数为 98.9259。

图1、美国长短期国债收益率（截至 20260529）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

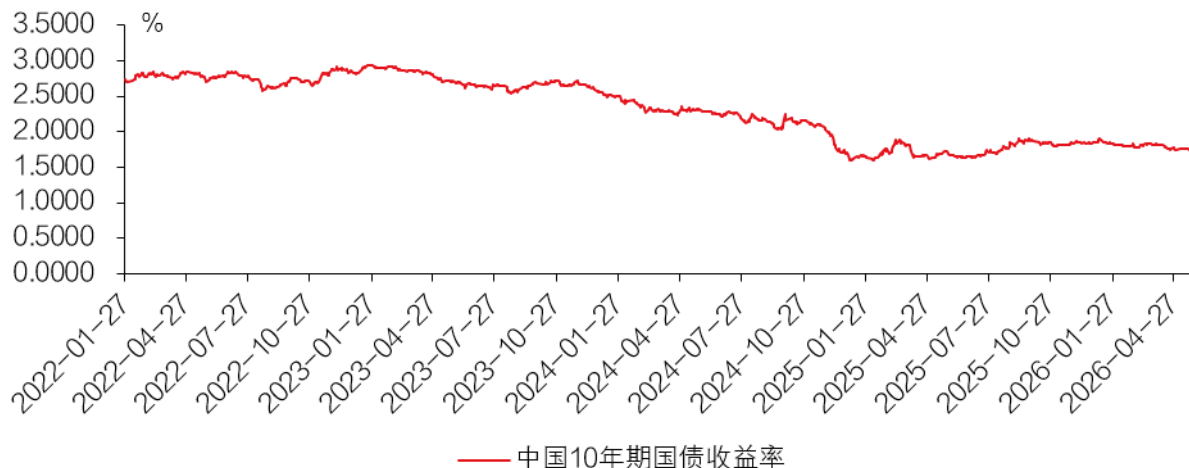
图2、美元指数（截至 20260529）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

截至本周末，中国十年期国债收益率为 1.7090%；USDCNH 即期汇率为 6.7648。

图3、中国十年期国债收益率（截至 20260529）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

图4、USDCNH:即期汇率（截至 20260529）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

三、行业动态

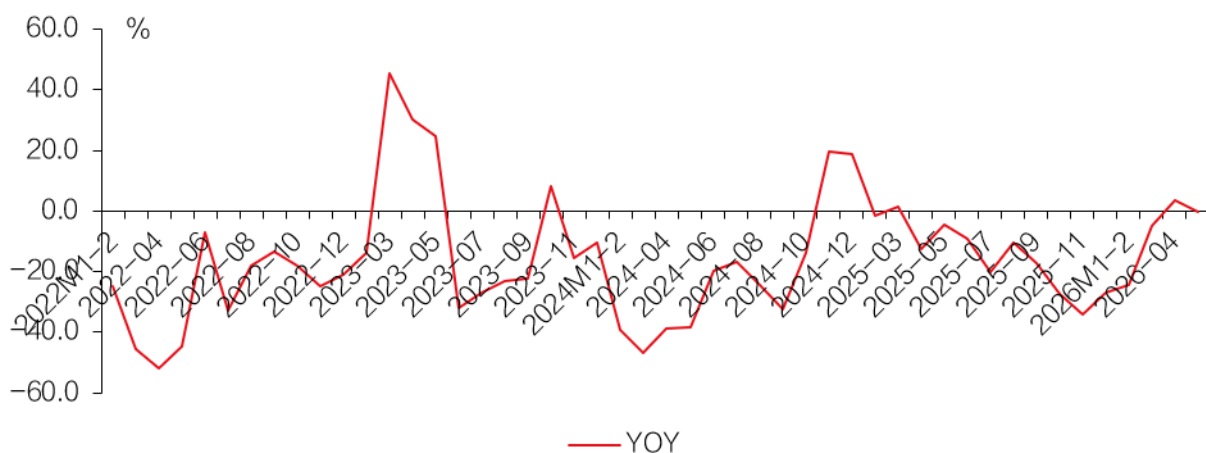
1、截至 2026 年 5 月 29 日，30 大中城市 5 月的累计销售面积 710 万平米，较上年同期减少 0.2%。

图5、30 大中城市月度累计销售面积



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

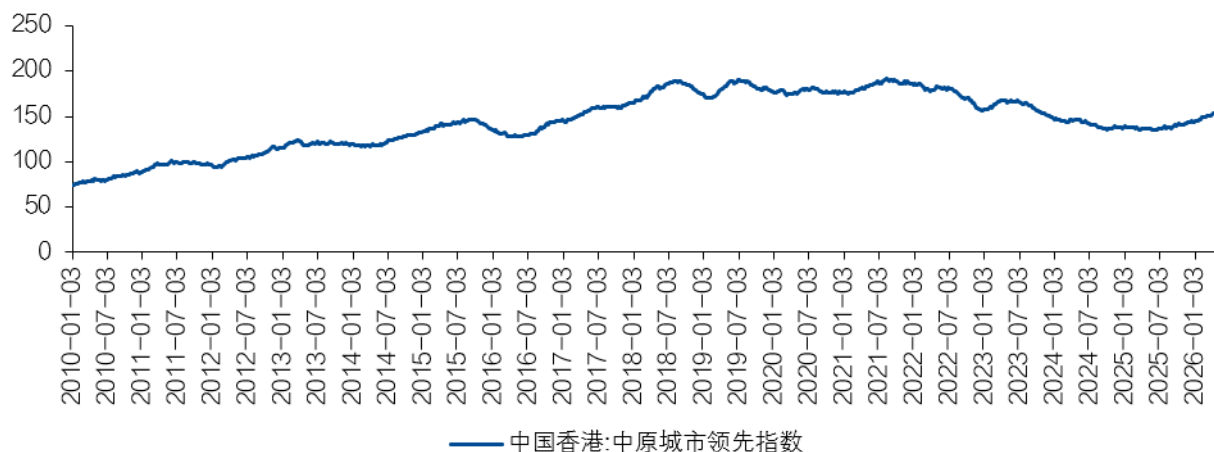
图6、30 大中城市月度累计销售面积同比



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

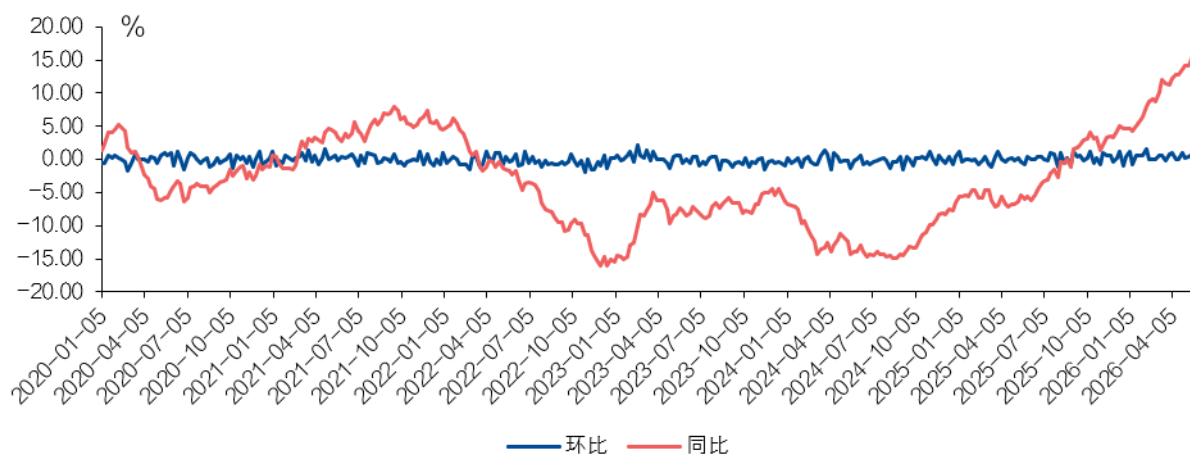
2、中国香港的中原城市领先指数截至 2026 年 5 月 24 日为 157.45，环比减少 0.03%，同比增长 16.49%，YTD 涨幅达到 9.26%，香港房地产市场持续复苏。

图7、中原城市领先指数（截至 20260524）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

图8、中原城市领先指数环比/同比（截至 20260524）



数据来源：wind，兴业证券经济与金融研究院整理

四、公司公告

本周重点公司公告如下：

表9、重点上市公司公告一览

代码	公司	时间	公告内容
01995.HK	永升服务	2026/5/29	公司 5 月 26-29 日每日于公开市场回购 20 万股普通股。
02869.HK	绿城服务	2026/5/29	公司 5 月 26-29 日于公开市场分别回购 43.0、43.8、42.0 和 21.2 万股普通股。
02423.HK	贝壳-W	2026/5/29	公司 5 月 26-28 日于美股市场分别回购 73.0、72.0 和 73.2 万股普通股，于 26-29 日在港股市场分别回购 35.3、35.1、35.3 和 34.4 万股普通股。

数据来源：各公司公告，兴业证券经济与金融研究院整理

五、风险提示

宏观经济增长放缓、行业调控政策放松不及预期、流动性宽松不及预期、商品房销售不及预期、消费不及预期、人民币贬值。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

有关财务权益及商务关系的披露

兴证国际证券有限公司及/或其有关联公司在过去十二个月内与济南历城控股集团有限公司、历城国际发展有限公司、滴普科技、杭州千岛湖鲜科技股份有限公司、湖州市城市投资发展集团有限公司、山东高速、通汇资本国际有限公司、湖北浠川国有资本投资运营集团有限公司、孝感市高创投资有限公司、浙江翼菲智能科技股份有限公司、赣州发展投资控股集团有限责任公司、赣州旅游投资集团有限公司、龙口市城乡建设投资发展有限公司、水发国际控股(BVI)有限公司、水发集团有限公司、鹤山市公营资产经营有限公司、华发投控 2022 年第一期有限公司、珠海华发集团有限公司、漳州市九龙江集团有限公司、广盈投资有限公司、广州金融控股集团有限公司、昆山万源通电子科技股份有限公司、北京同仁堂医养投资股份有限公司、成都空港城市发展集团有限公司、科学城（广州）投资集团有限公司、淮北市公用事业资产运营有限公司、淮北市建投控股集团有限公司、广州产业投资基金管理有限公司、绍兴市上虞区国有资本投资运营有限公司、思源电气、国泰君安国际控股有限公司、博纳西亚（杭州）医药科技股份有限公司、聚辰半导体股份有限公司、铜陵中旭产业投资有限公司、青岛平度控股集团有限公司、中金公司、扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司、嵊州市投资控股有限公司、湖州南太湖国有控股集团有限公司、环太湖国际投资有限公司、长春市城市发展投资控股(集团)有限公司、长发控股（香港）有限公司、愉欣国际有限公司、越秀地产、紫金矿业、厦门睿云联创新科技股份有限公司、成都银行、内江投资控股集团有限公司、东台市城兴投资发展有限公司、重庆三峡银行股份有限公司、重庆新双圈城市建设开发有限公司、民生商银国际控股有限公司、民银国际融资（香港）有限公司、天风证券、天风国际证券集团有限公司、瑛泰医疗、兴业银行、乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司、高邮市城市建设投资集团有限公司、江苏银行股份有限公司、红星冷链（湖南）股份有限公司、米多多集团股份有限公司、淄博市张店区国有资产运营有限公司、合盛农业有限公司、海南橡胶、成都兴城投资集团有限公司、龙南旅游发展投资(集团)有限责任公司、江西省信用融资担保集团股份有限公司、广州开发区控股集团有限公司、澄达国际有限公司、江阴国有资本控股（集团）有限公司、盐城市大丰区城市发展投资控股集团有限公司、盐城市大丰区诸城实业发展有限公司、东台惠民城镇化建设集团有限公司、东台市城市建设投资发展集团有限公司、淄博高新国际投资有限公司、淄博高新国有资本投资有限公司、四川港荣投资发展集团有限公司、上海银行、临工重机股份有限公司、泰兴市润嘉控股有限公司、泰州化工新材料产业发展集团有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、环世国际物流控股有限公司、圣火科技集团有限公司、芯迈半导体技术（杭州）股份有限公司、土耳其主权基金、黄山旅游集团有限公司、Vertex Capital Investment Ltd、CICC Hong Kong Finance 2016 MTN Limited、TFI Overseas Investment Limited 有投资银行业务关系。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见

等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司（香港证监会中央编号：AYE823）于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。本报告作者所持香港证监会牌照的牌照编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

兴业证券研究

上 海	北 京
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元
邮编：200135	邮编：100020
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn
深 圳	香 港（兴证国际）
地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼	地址：香港德辅道中 199 号无限极广场 32 楼全层
邮编：518035	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：ir@xyzq.com.hk