本报告来源于“慧博投研”，请勿外传！

中国 房地产

第三十九周综述：交易量回落、领先指标走弱；北京和上海出台828新政实施意见

王逸, CFA
+86(21)2401-8930 |
yi.wang@goldmansachs.cn
高盛（中国）证券有限责任公司

徐时
+86(21)2401-8929 |
shi.x.xu@goldmansachs.cn
高盛（中国）证券有限责任公司

王紫涵
+86(21)2401-8691 |
zihan.y.wang@goldmansachs.cn
高盛（中国）证券有限责任公司

本周要点：

最新政策：1) 北京和上海分别于9月24日/28日发布了8月28日改革措施的市级实施意见细则，涵盖：a) 延长土地出让金付款期限且不计利息：2026年8月28日后发布出让公告的商品住宅用地，首付款在出让合同签订之日起30个自然日内缴纳，缴纳比例不低于总价款的50%，对于北京市来说，余款可延长至出让合同签订后两年内缴清，对于上海市来说，余款可延长至出让合同签订后一年内缴清（经批准可再延长一年）；两市分期付款均不计利息； b) 购房人可缴纳小额购房定金：实行现房销售的商品住房项目，房地产开发企业可在取得建筑工程施工许可证后，与购房人签订购房定金合同，北京/上海的定金一般不超过购房总价款的1%/3%；c) 明确了项目预售模式的适用范围，基于截至8月28日的项目状态：i) 已取得（含部分取得）建设工程规划许可证但未办理预售许可的商品住房项目，申请预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行；ii) 已取得（含正在出让）国有建设用地使用权但未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，原则上按新取得土地项目执行预售管理政策，各区政府确保能够按时建成交付的，在加强预售资金监管的情况下，在2027年底前仍可按原有预售条件申请预售，而且须符合当地过渡期要求和更严格的资金监管；d) 规范个人按揭贷款发放：8月28日后取得预售许可证的项目，包括上述i)和ii)类项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款）；e) 融资：两市均再次强调，开发贷款投放应与项目建设进度相匹配；上海还特别指出，支持符合条件的房地产开发企业通过债券、股票、资产支持证券和不动产投资信托基金等方式开展基于项目的融资。2) 9月22日，自然资源部明确了将重点从新增土地供应转向盘活存量和实现长期运营价值。优先事项包括建立新增城镇建设用地指标配置和常住人口增加协同的机制、提高规划和用地灵活性、调整土地价款的缴纳节奏，等等。

市场表现：一手房交易量环比下降14%，同时新房找房活动环比下降2.9%。二手房交易量环比收缩39%，二手房认购量（领先于网签数据1-2周）和带看量环比分别下降18%和12%。积极的一面是，我们注意到监测城市二手房新增挂牌量环比减少22%（相比去年9月展现的季节性模式更为剧烈）。我们还注意到，中介的房价上涨预期小幅上升，但卖家的预期仍在走软。

数据要点：

- 一手房销售面积环比-14%，同比-35%，同时新房找房活动环比下降2.9%。
- 二手房成交面积环比-39%，同比-30%，中介的房价上涨预期小幅走高，而卖家预期走低。
- 9月至今：一手房销售面积变动中值为环比+6%，同比

高盛与其研究报告所分析的企业存在业务关系，并且继续寻求发展这些关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。 有关分析师的申明和其他重要信息，见信息披露附录，或参阅www.gs.com/research/hedge.html。 由非美国附属公司聘用的分析师不是美国FINRA的注册/合格研究分析师。

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传！

-10%；二手房销售面积变动中值为环比-4%，同比-1%。

- 年初至今：一手房销售面积平均同比-11%，较2024/2023年分别-17%/-37%；二手房销售面积平均同比+1%，较2024/2023年分别+13%/+14%。
- 库存环比+0.2%，库存月数为27.6个月（而2026年7月/8月均值分别为27.1个/27.2个月）。
- 估值：第39周，我们覆盖的实力较强的国企开发商股价平均环比+1%，中国海外发展（0688.HK，买入）和中国金茂（0817.HK，买入）表现领先，股价环比分别+4%/+2%；同时，其他开发商股价平均环比-1%。我们覆盖的海外/内地上市开发商当前股价较2026年底预期净资产价值平均折让40%/14%，对应0.4倍/0.5倍的2026年末预期市净率。

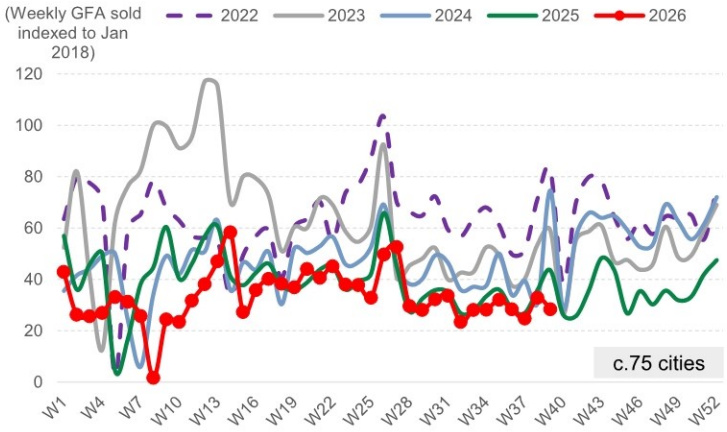
意义：

- 近75个城市的房地产销售数据表明，9月百强开发商的合同销售额可能同比-13%，而8月为-4%。
- 竣工：GSPC追踪指标显示，9月竣工面积同比降幅为25-30%区间高端（国家统计局/我们的预测为8月同比-28%/同比降幅处在15-20%区间高端）。
- 新开工：基于300城土地出让趋势和全国水泥出货率，我们预计9月新开工面积同比降幅为25-30%区间高端（国家统计局/我们的8月预测为同比-31%/同比降幅为25-30%区间高端）。
- 7月至9月至今贝壳（新房和二手房）总交易额可能同比+6%（新房/二手房分别-8%/+11%），而互联网团队预计2026年三季度同比+1%（持平/+1%）。

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

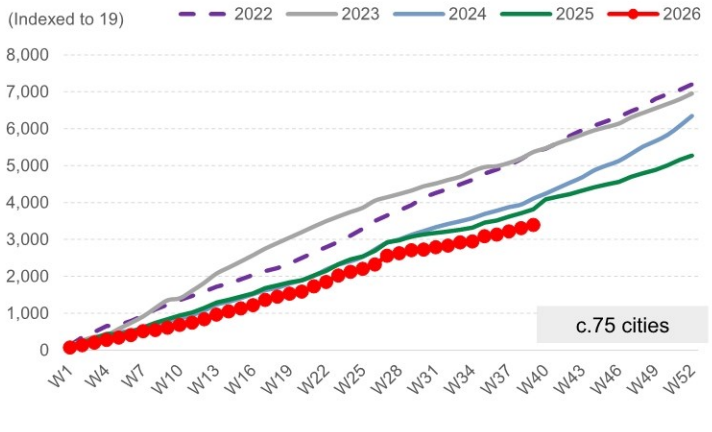
一手房市场第39周表现：销售面积环比-14%，同比-35%，年初至今同比-11%

图表 1: 上周，近75个城市一手房销售面积环比-14%，同比-35%



资料来源：CREIS, 高盛全球投资研究部

图表 2: 年初至今，近75个城市一手房销售面积平均同比-11%，较2024/2023年分别-17%/-37%

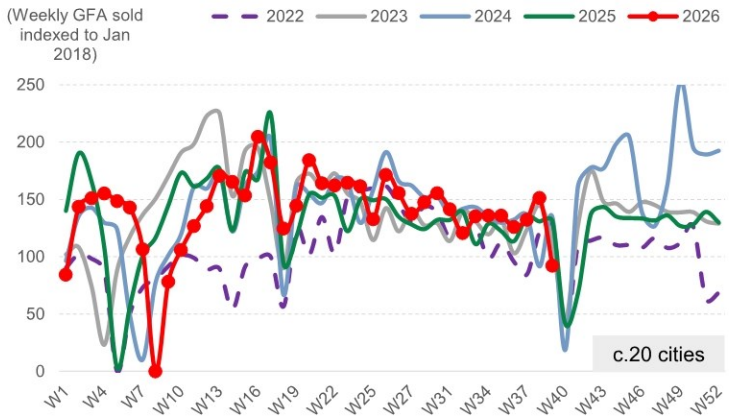


资料来源：CREIS, 高盛全球投资研究部

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

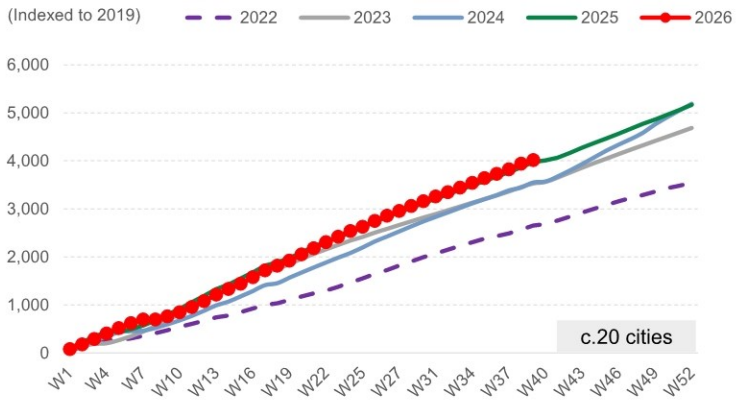
二手房市场：第39周/年初至今成交量分别同比-30%/+1%，中介的房价上涨预期小幅走高，而卖家的房价上涨预期小幅走低

图表 3: 上周，近20个城市二手房销售面积环比-39%，同比-30%
二手房销售面积周均值



资料来源：万得, 高盛全球投资研究部

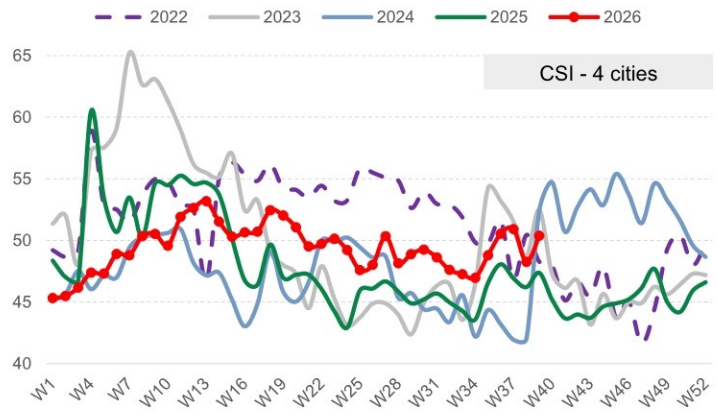
图表 4: 年初至今，近20个城市二手房销售面积同比+1%，较2024/2023年分别+13%/+14%
2026年二手房成交量与2022-25年对比



资料来源：万得, 高盛全球投资研究部

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

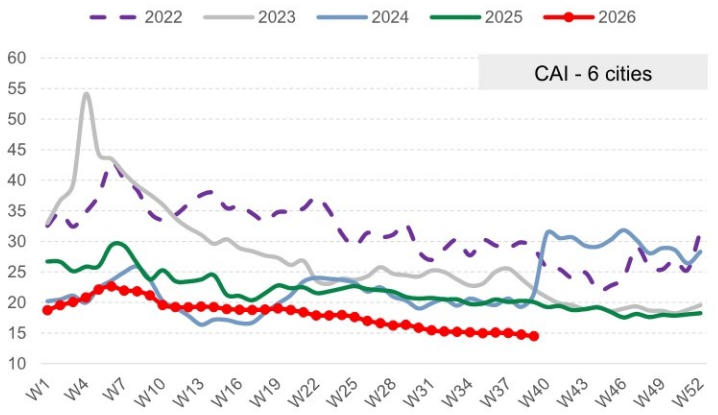
图表 5: 中原经纪人指数环比平均+2.1个百分点，同比+3.0个百分点
4个城市中原经纪人指数周度追踪



CSI refers to agents’ view on property price, >50 means positive views on price increases, and vice versa.

资料来源：中原地产

图表 6: 中原报价指数环比平均-0.3个百分点，同比-5.5个百分点
6个城市中原报价指数周度追踪



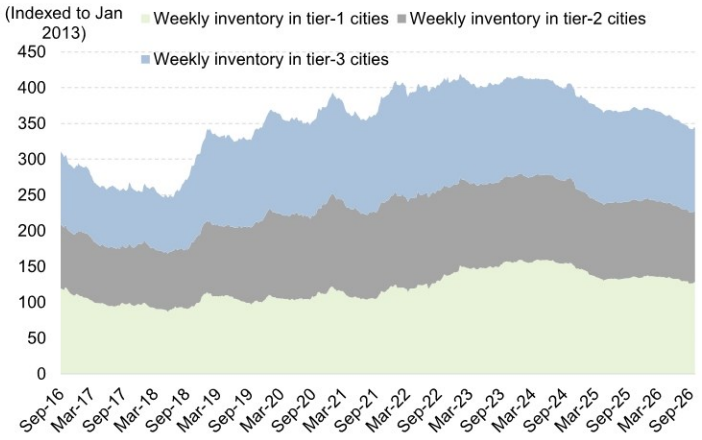
CAI refers to sellers’ quoted price.

资料来源：中原地产

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

第39周库存：库存环比+0.2%，较2025年底-7.4%，库存月数为27.6个月（而2026年8月平均为27.2个月）

图表 7: 库存环比+0.2%，较2025年底-7.4%
近20个城市总库存，按城市层级划分



资料来源：CREIS, 高盛全球投资研究部

图表 8: 库存月数环比持平，较2025年底-1.3%
近20个城市总库存月数（12个月滚动值），按城市层级划分



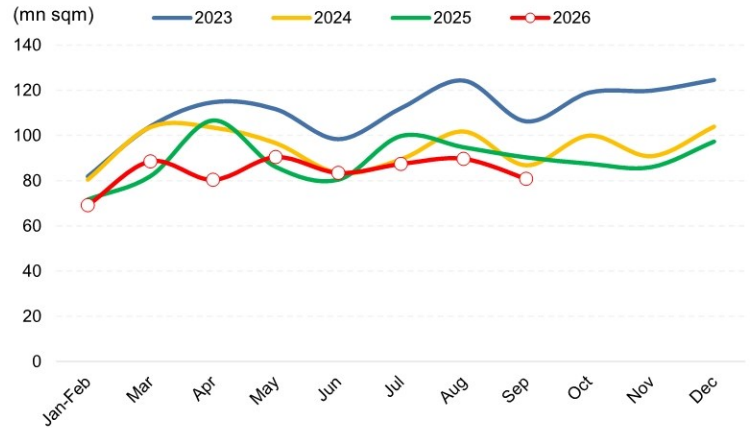
资料来源：CREIS, 高盛全球投资研究部

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

GSPC追踪指标表明，我们预测2026年9月/2026年全年竣工面积的同比降幅分别为25-30%区间高端/15%

根据我们的中国浮法玻璃行业前景预测和自有的浮法玻璃周度需求模型隐含的下游供需情况，GSPC追踪指标表明，2026年9月竣工面积同比降幅约为25-30%区间高端（国家统计局数据/我们的8月预测为同比-28%/同比降幅约为15-20%区间高端），我们预测2026年全年同比-15%。

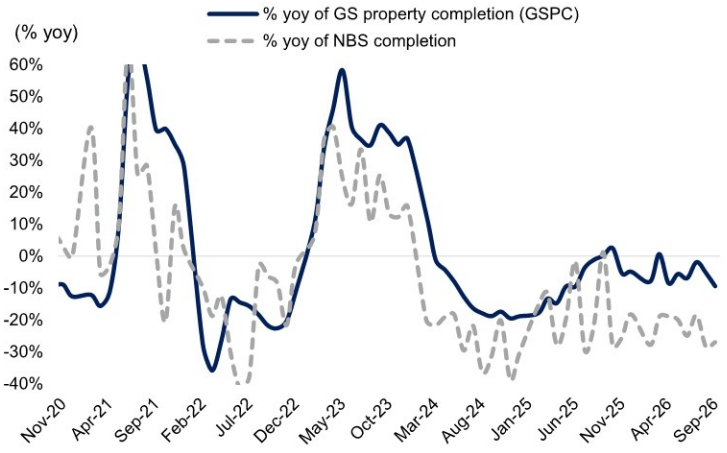
图表 9: GSPC追踪指标隐含的月度竣工面积...
GSPC追踪指标隐含的月度竣工面积：基于我们的浮法玻璃供需模型



Jan-Feb refers to average level in Jan and Feb.

资料来源：卓创资讯, 万得, 国家统计局, 高盛全球投资研究部

图表 10: ...表明2026年9月竣工面积的同比降幅约为25-30%区间高端
GSPC同比变动%：基于我们的浮法玻璃供需模型



资料来源：卓创资讯, 万得, 国家统计局, 高盛全球投资研究部

人在草木间
更多资料请加V

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传！

估值：市净率估值处于下行周期谷底

- 第39周，我们覆盖的实力较强的国企开发商股价平均环比+1%，中国海外发展（0688.HK，买入）和中国金茂（0817.HK，买入）表现领先，环比分别上涨+4%/+2%；同时，其他开发商股价平均环比-1%。
- 我们覆盖的海外上市开发商股价平均环比持平（vs. MSCI中国指数-2%）；我们覆盖的内地上市开发商股价平均环比-1%（vs. 沪深300指数-4%）。
- 我们覆盖的海外上市开发商当前股价较2026年底预期净资产价值平均折让40%，对应0.4倍的2026年预期市净率，而2008年下半年、2011年下半年和2014年上半年谷底值分别为折让39%/0.7倍、折让73%/0.9倍和折让58%/0.9倍。
- 我们覆盖的内地上市开发商当前股价较2026年底预期净资产价值平均折让14%，对应0.5倍的2026年预期市净率，而2008年下半年、2011年下半年和2014年上半年谷底值分别为折让67%/1.6倍、折让64%/1.5倍和折让61%/1.2倍。

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

图表 11: 第39周，我们覆盖的实力较强的国企开发商股价平均环比+1%，中国海外发展（0688.HK，买入）和中国金茂（0817.HK，买入）表现领先，环比分别上涨+4%/+2%；同时，其他开发商股价平均环比-1%。我们覆盖的海外上市开发商股价平均环比持平（vs. MSCI中国指数-2%）；我们覆盖的内地上市开发商股价平均环比-1%（vs. 沪深300指数-4%）

Company	Ticker	Type	Price as of 9/28/2026	Share price performance Past week	MTD	YTD
Stronger SOE developers			(LCY)			
CMSK	001979.SZ	Central SOE	7.2	-3%	10%	-17%
COLI	0688.HK	Central SOE	12.9	4%	3%	5%
CR Land	1109.HK	Central SOE	29.5	1%	-2%	-8%
Greentown	3900.HK	Mixed ownership	6.1	1%	-2%	-28%
Jinmao	0817.HK	Central SOE	1.3	2%	-3%	-5%
Poly	600048.SS	Central SOE	5.6	-1%	13%	-3%
Average				**1%**	**3%**	**-16%**
Other developers			(LCY)			
Longfor	0960.HK	POE	5.5	-6%	-14%	-36%
Seazen	1030.HK	POE	1.5	-2%	8%	-28%
Vanke (A)	000002.SZ	Mixed ownership	3.7	2%	18%	-20%
Vanke (H)	2202.HK	Mixed ownership	2.5	2%	5%	-23%
Average				**-1%**	**4%**	**-27%**
H-share average				**0%**	**-1%**	**-14%**
MSCI China Index				-2%	-5%	-13%
A-share average				**-1%**	**14%**	**-15%**
CSI 300 Index				**-4%**	**-6%**	**-16%**
Value chain Index						
Construction materials				-8%	-5%	7%
Construction companies				-4%	-4%	-11%
Building products				-5%	-5%	-19%
Home appliances				0%	-4%	-9%
Home furnishing				-3%	-2%	-17%

Construction Materials Index (801710.SI), Construction Companies Index (801720.SI), Building Products Index (801713.SI), Decoration Companies Index (801722.SI), Home Appliances Index (801110.SI) and Home Furnishing Index (801142.SI) as compiled by Wind.

资料来源：Datastream, 万得, 高盛全球投资研究部整理数据

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

图表 12: 中国开发商估值比较

Company	Ticker	Mkt Cap (US$ bn)	Daily liquidity (US$ mn) 1 mth trailing	Type	Rating	Price as of 28/Sep/26	12 mth Price target	Potential upside/ downside (%)	Target price disc. to NAV	End-26E NAV	Shr price (disc)/ prem to NAV	FD Core P/E (x) 25	26E	27E	28E	P/B (x) (excl. revaluation gain) 25	26E	27E	28E	Dividend yield (%) 25	26E	27E	28E
Developers																							
Stronger SOE developers																							
CMSK	001979.SZ	9.7	120	Central SOE	Neutral	7.2 (Rmb)	**8.70**	21	-15%	**10.25**	(30)	n.m.	59.3	20.8	17.5	0.7	0.7	0.6	0.6	0.7	0.8	2.2	2.6
COLI	0688.HK	18.0	60	Central SOE	Buy	12.9 (HK$)	**16.80**	30	-10%	**18.64**	(31)	9.9	9.7	9.3	8.1	0.4	0.4	0.4	0.4	3.8	4.1	4.4	5.0
CR Land	1109.HK	26.8	140	Central SOE	Buy	29.5 (HK$)	**38.80**	32	-10%	**43.16**	(32)	8.6	9.6	8.9	8.6	0.9	0.9	0.8	0.8	4.3	4.1	4.4	4.6
Greentown	3900.HK	2.0	12	Mixed ownership	Buy	6.1 (HK$)	**9.50**	56	-15%	**11.12**	(45)	2.8	3.4	3.5	3.2	0.4	0.4	0.4	0.4	-	1.0	5.7	9.1
Jinmao	0817.HK	2.2	15	Central SOE	Buy	1.3 (HK$)	**1.85**	45	-10%	**2.06**	(38)	32.5	21.5	9.9	6.1	0.5	0.5	0.5	0.5	2.3	2.3	4.3	7.0
Poly	600048.SS	10.0	179	Central SOE	Neutral	5.61 (Rmb)	**6.10**	9	-10%	**6.74**	(17)	64.9	n.m.	n.m.	n.m.	0.4	0.4	0.4	0.4	0.6	-	-	-
Average								**32**	**-12%**		**(32)**	**9.9**	**9.7**	**9.3**	**8.1**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**2.0**	**2.0**	**3.5**	**4.7**
Other developers																							
Longfor	0960.HK	4.9	23	POE	Neutral	5.5 (HK$)	**7.50**	38	-25%	**9.94**	(45)	n.m.	n.m.	30.3	14.6	0.3	0.3	0.3	0.3	1.4	-	1.1	2.2
Seazen	1030.HK	1.4	5	POE	Sell	1.5 (HK$)	**1.55**	5	-50%	**3.11**	(52)	25.1	40.6	17.8	10.9	0.3	0.3	0.3	0.3	-	-	-	-
Vanke (A)	000002.SZ	5.4	160	Mixed ownership	Sell	3.71 (Rmb)	**3.20**	(14)	-10%	**3.50**	6	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	0.4	0.5	0.6	0.8	-	-	-	-
Vanke (H)	2202.HK	0.7	13	Mixed ownership	Sell	2.53 (HK$)	**2.50**	(1)	-35%	**3.82**	(34)	n.m.	n.m.	n.m.	n.m.	0.2	0.3	0.4	0.5	-	-	-	-
Average								**7**	**-30%**		**(31)**	**n.m.**	**n.m.**	**n.m.**	**n.m.**	**0.3**	**0.3**	**0.4**	**0.4**	**0.4**	**-**	**0.3**	**0.6**
Coverage average								**22**			**(32)**	**24.0**	**24.0**	**14.4**	**9.9**	**0.4**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**1.3**	**1.2**	**2.2**	**3.1**
H-share average								**29**			**(40)**	**15.8**	**17.0**	**13.3**	**8.6**	**0.4**	**0.4**	**0.4**	**0.4**	**1.7**	**1.6**	**2.8**	**4.0**
A-share average								**5**			**(14)**	**64.9**	**59.3**	**20.8**	**17.5**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**0.6**	**0.4**	**0.3**	**0.7**	**0.9**

资料来源：Datastream, 高盛全球投资研究部

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

信息披露附录

申明

我们，王逸, CFA、 徐时、 王紫涵，在此申明，本报告所表述的所有观点准确反映了我们对上述公司或其证券的个人看法。此外，我们的薪金的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

贡献作者: 王逸, CFA Goldman Sachs (China) Securities Company Limited、 徐时 Goldman Sachs (China) Securities Company Limited、 王紫涵 Goldman Sachs (China) Securities Company Limited。

本报告披露的“贡献作者”为高盛全球投资研究部分析师，除非另有说明。

高盛要素概要

高盛要素概要部分通过将一只股票的主要指标与市场（即我们给予评级的股票范围）和可比同业相比较来评价该股的投资背景。四个主要指标是增长、财务回报、估值倍数（估值）和综合状况（增长、财务回报、估值倍数的综合情况）。增长、财务回报和估值倍数是运用每只股票具体指标的正常化排名计算。随后取这些指标正常化排名的均值并转化为相关指标的百分位。每项指标的具体计算方式可能随着财务年度、行业和所属地区的不同而有所变化，但标准方法如下：

增长指标是基于一只股票的预期销售增速、EBITDA增速和每股盈利增速（金融股仅采用每股盈利和销售增速），较高的百分位表示公司增长较快。财务回报是基于一只股票的预期净资产回报率、ROCE和CROCI（金融股仅采用净资产回报率），较高的百分位表示公司的财务回报较高。估值倍数基于一只股票的预期市盈率、市净率、股价/股息、EV/EBITDA、EV/FCF、EV/DACF（EV/经债务调整的现金流）（金融股仅采用市盈率、市净率和股价/股息），较高的百分位表示公司的估值倍数较高。综合状况百分位为增长百分位、财务回报百分位和（100% - 估值倍数百分位）的平均值。

财务回报和估值倍数使用高盛分析师在财政年度末对未来至少3个季度的预测。增长使用未来至少7个季度的财政年度预测与未来至少3个季度的财政年度预测的比较（所有指标均使用每股数据）。

如需了解高盛要素概要更具体的计算，请联络您的高盛代表。

并购评分

在我们的全球覆盖范围中，我们使用并购框架来分析股票，综合考虑定性和定量因素（各行业和地区可能会有所不同）以计入某些公司被收购的可能性。然后我们按照从1到3对公司进行并购评分，其中1分代表公司成为并购标的的概率较高(30%-50%)，2分代表概率为中等(15%-30%)，3分代表概率较低(0%-15%)。对于评分为1或2的公司，我们按照研究部统一标准将并购因素体现在我们的目标价格当中。并购评分为3被认为意义不大，因此不予体现在我们的目标价格当中，分析师在研究报告中可以予以讨论或不予讨论。

Quantum

Quantum是提供具体财务报表数据历史、预测和比率的高盛专有数据库，它可以用于对单一公司的深入分析，或在不同行业和市场的公司之间进行比较。

信息披露

评级分布/投资银行关系

高盛投资研究部的全球研究覆盖范围

	评级分布			投资银行关系		
	买入	持有	卖出	买入	持有	卖出
全球	50%	34%	16%	65%	59%	43%

截至2026年7月1日，高盛全球投资研究部对3,104种股票评定了投资评级。高盛给予股票在各种地区投资名单中的买入和卖出评级；未给予这些评级的股票被视为中性评级，根据FINRA的披露要求，这些评级分别对应买入，持有及卖出。详情见以下“公司评级，研究范围和相关定义”部分。投资银行关系表反映了高盛在过去12个月已提供投资银行服务的公司在各评级类别中所占的比例。

法定披露

美国法定披露

任何本报告中研究企业所需的特定公司法定披露见上文：包括即将进行交易的承销商或副承销商，1%或其他股权，特定服务的补偿，客户关系种类，之前担任承销商或副承销商的公开发行，担任董事，担任注册做市商。高盛担任或可能担任本报告中所涉及发行方的债券（或相关衍生品）的交易对手。

以下为额外要求的披露：股权及重大利益冲突: 高盛的政策为禁止其分析师、分析师属下专业人员及其家庭成员持有分析师负责研究的任何公司的证券。 分析师薪酬: 分析师薪酬部分取决于高盛的盈利，其中包括投资银行的收入。 分析师担任高级职员或董事: 高盛的政策通常禁止其分析师、分析师属下人员及其家庭成员担任分析师负责研究的任何公司的高级职员、董事或顾问。 非美国分析师: 非美国分析师可能与高盛无关联，因此可以不受FINRA 2241条FINRA 2242条对于与所研究公司的交流、公开露面及交易分析师所研究证券的限制。

美国以外司法管辖区规定的额外披露

以下为除了根据美国法律法规规定作出的上述信息披露之外其他司法管辖区法律所要求的披露。 澳大利亚: Goldman Sachs Australia Pty Ltd及其相关机构不是澳大利亚经授权的存款机构（1959年《银行法》所定义），因此不在澳大利亚境内提供银行服务，也不经营银行业务。本研究报告或本报告的其他形式内容只可分发予根据澳大利亚公司法定义的”批发客户”，在事先获得高盛许可的情况下可以有例外。在撰写研究报告期间，Goldman Sachs Australia全球投资研究部的职员可能参与本研究报告中所讨论证券的发行公司或其他实体组织的现场调研或会议。在某些情况下，如果视具体情形Goldman Sachs Australia认为恰当或合理，此类调研或会议的成本可能部分或全部由该证券发行人承担。如本报告内容包含任何金融产品建议，则该建议仅为一般建议，且高盛提出该建议时并未考虑客户的目标、财

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

务状况或需求。客户在就此类建议采取行动之前，应结合其自身目标、财务状况和需求来考虑该建议的适当性。 高盛澳大利亚和新西兰的利益披露，以及高盛澳大利亚卖方研究独立性制度声明请参见https://www.goldmansachs.com/disclosures/australia-new-zealand/index.html。 巴西: 与CVM Resolution n. 20相关的信息披露请参阅https://www.gs.com/worldwide/brazil/area/gir/index.html。根据CVM Resolution n. 20第20条，在适用的情况下，对本研究报告内容负主要责任的巴西注册分析师为本报告开头部分标明的第一作者，除非报告末另有说明。 加拿大: 这些信息仅供您参考，在任何情况下都不应被理解为Goldman Sachs & Co. LLC对加拿大证券购买者进行有关任何加拿大证券交易的广告、要约或征求行为。Goldman Sachs & Co. LLC 未在适用的加拿大证券法规下注册为任何加拿大司法管辖区内的交易商，通常不被允许交易加拿大证券，并且可能被禁止在加拿大某些司法管辖区内销售某些证券和产品。若您想在加拿大交易任何加拿大证券或其他产品，请联系 Goldman Sachs Canada Inc. (高盛集团的关联机构) 或其他已注册的加拿大交易商。 香港: 可从高盛（亚洲）有限责任公司获取有关本报告中所研究公司的证券的额外资料。 印度: 可从高盛（印度）证券私人有限公司 （分析师 – 印度证券交易委员会(SEBI) 编号INH000001493，地址10th Floor, Ascent-Worli, Sudam Kalu Ahire Marg, Worli, Mumbai-400 025, India, 公司编号 U74140MH2006FTC160634, 电话 +91 22 6616 9000, 传真 +91 22 6616 9001） 获取有关本报告中研究对象或所提及公司的额外资料。高盛可能持有本报告中研究对象或所提及公司的证券（1956年印度《证券合同(管理)法》条款2(h)之定义）的1%或更高比例。 在SEBI注册并获得NISM认证并非对该中间机构表现的担保，亦不能对投资者回报做出保障。高盛（印度）证券私人有限公司合规负责人和投资者支持部门联系方式、年度合规审计报告副本以及其他相关信息和披露请点击此链接https://www.goldmansachs.com/worldwide/india/research-analyst。 日本: 见下文。 韩国: 除非高盛另行同意，本报告无论以何种方式取得，仅供《金融服务与资本市场法》定义的“专业投资者”使用。可从高盛（亚洲）有限责任公司首尔分公司获取有关本报告所研究公司的额外资料。 新西兰: Goldman Sachs New Zealand Limited及其关联机构并非1989年新西兰储备银行法定义的“注册银行”或“存款机构”。本研究报告以及本报告的其他形式内容只可分发给2008年财务顾问法案定义的 “批发客户”，在事先获得高盛许可的情况下可以有例外。 高盛澳大利亚和新西兰的利益披露请参见https://www.goldmansachs.com/disclosures/australia-new-zealand/index.html。 俄罗斯: 在俄罗斯联邦分发的研究报告并非俄罗斯法律所定义的广告，而是不以产品推广为主要目的的信息和分析，也不属于俄罗斯法律所界定的评估行为。 研究报告不构成俄罗斯法律法规定义的个性化投资建议，并非针对某个具体客户，在报告准备阶段也未分析客户的财务状况、投资特征或风险特征。高盛不对某个客户或任何其他人基于本报告可能做出的任何投资决策承担责任。 新加坡: 高盛（新加坡）私人公司（公司编号：198602165W）（受新加坡金融管理局监管）为本研究报告承担法律责任，若有由本研究报告所引发或与本研究报告相关的任何事宜，请联系高盛（新加坡）私人公司。 台湾: 本信息仅供参考，未经允许不得翻印。投资者应当谨慎考虑他们自身的投资风险，投资结果由投资者自行负责。 英国: 在英国根据金融市场行为监管局的定义可被分类为私人客户的人士参阅本报告的同时应当参阅高盛以往对本报告研究企业的研究报告，并应当参考高盛国际已经发给这些客户的风险警告资料。该风险警告资料复本，以及本报告中采用部分金融辞汇的解释可向高盛国际索取。

欧盟和英国: 与欧盟委员会实施条例 (EU) (2016/958)（欧盟议会和欧盟理事会条例(EU) No 596/2014的补充条款,规定了有关投资建议或其他投资策略的推荐或建议之信息的客观陈述,以及对特定利益或利益冲突进行披露的技术安排应达到的监管技术标准；英国脱离欧盟和欧洲经济区之后该实施条例被纳入英国国内法律法规）第6(2)条相关的披露信息可在https://www.gs.com/disclosures/europeanpolicy.html上获取，该网址介绍在处理和投资研究有关的利益冲突时应参照的欧洲政策。

日本: 高盛证券株式会社是在关东财务局注册（注册号：No. 69）的金融工具交易商，同时也是日本证券业协会日本金融期货业协会、第二类金融工具公司协会、日本投资信托协会以及日本投资顾问协会的成员。股票买卖需要缴纳与客户事先约定的佣金及消费税。关于日本证券交易所、日本证券交易商协会或日本证券金融公司所要求的适用的信息披露，请参见与公司有关的法定披露部分。

公司评级、研究范围和相关定义

买入、中性、卖出：分析师建议将评为买入或卖出的股票纳入地区投资名单。一只股票在投资名单中评为买入或卖出由其相对于所属研究范围的总体潜在回报决定。任何未获得买入或卖出评级且拥有活跃评级（即不属于暂停评级、暂无评级、处于初期阶段的生物科技公司、暂停研究或没有研究的股票）的股票均被视为中性评级。每个地区管理着地区强力买入名单，该名单选自各地区投资名单上评级为买入的股票，以总体潜在回报规模和/或实现回报的可能性为主要依据确立各自研究范围内的投资建议。将股票加入或移出此类强力买入名单，由各地区的投资评估委员会或其他指定委员会进行管理，并不意味着分析师对这些股票的投资评级发生了改变。

总体潜在回报：代表当前股价低于或高于一定时间范围内预测目标价格的幅度，包括所有已付或预期股息。分析师被要求对研究范围内的所有股票给出目标价格。总体潜在回报、目标价格及相关时间范围在每份加入投资名单或重申维持在投资名单的研究报告中都有注明。

研究范围：每个研究范围的所有股票名单可登陆https://www.gs.com/research/hedge.html通过主要分析师、股票和研究范围进行查询。

暂无评级(NR)：在高盛于涉及该公司的一项合并交易或战略性交易中担任咨询顾问时，或由于高盛参加一项交易而存在法律、监管或政策的限制时，并在某些其他情况下，投资评级、目标价格和盈利预测（如相关）根据高盛的政策被移除。处于初期阶段的生物科技公司：在该公司尚未拥有已通过II期临床试验的药品、治疗方案或医疗设备，或者尚未获得经销II期临床试验完成后药品、治疗方案或医疗设备的执照的情况下，根据高盛政策，不给予投资评级和目标价格。暂停评级(RS)：由于缺乏足够的基础去确定投资评级或价格目标，我们已经暂停对这种股票给予投资评级和目标价格。此前对这种股票作出的投资评级和目标价格(如有的话)将不再有效，因此投资者不应依赖该等资料。 暂停研究(CS)：我们已经暂停对该公司的研究。 没有研究(NC)：我们没有对该公司进行研究。

全球产品；分发机构

高盛全球投资研究部在全球范围内为高盛的客户制作并分发研究产品。高盛分布在其全球各办事处的分析师提供行业和公司的研究，以及宏观经济、货币、商品及投资组合策略的研究。本研究报告在澳大利亚由Goldman Sachs Australia Pty Ltd（ABN 21 006 797 897）分发；在巴西由Goldman Sachs do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.分发；Public Communication Channel Goldman Sachs Brazil：0800 727 5764和/或contatogoldmanbrasil@gs.com。工作日（假期除外）上午9点至下午6点。Canal de Comunicação com o Público Goldman Sachs Brasil: 0800 727 5764 e/ou contatogoldmanbrasil@gs.com. Horário de funcionamento: segunda-feira à sexta-feira (exceto feriados), das 9h às 18h；在加拿大由Goldman Sachs & Co. LLC 分发；在香港由高盛（亚洲）有限责任公司分发；在印度由高盛（印度）证券私人有限公司分发；在日本由高盛证券株式会社分发；在韩国由高盛（亚洲）有限责任公司首尔分公司分发；在新西兰由Goldman Sachs New Zealand Limited 分发；在俄罗斯由高盛OOO 分发；在新加坡由高盛（新加坡）私人公司（公司号：198602165W）分发；在美国由高盛集团分发。高盛国际已批准本研究报告在英国分发。

高盛国际（由审慎监管局授权并接受金融市场行为监管局和审慎监管局的监管）已批准本研究报告在英国分发。

欧洲经济区: Goldman Sachs Bank Europe SE是一家在德国注册成立的信贷机构，在单一监管机制下接受欧洲央行的直接审慎监督，在其他方面接受德国联邦金融监管局(Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin)和德国联邦银行的监督，由该机构向欧洲经济区内分发研究报告。

一般性披露

本研究报告仅供我们的客户使用。除了与高盛相关的披露，本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该依赖该信息是准确和完整的。报告中的信息、观点、估算和预测均截至报告的发表日，且可能在不事先通知的情况下进行调整。我们会适时地更新我们的研究，但各种规定可能会阻止我们这样做。除了一些定期出版的行业报告之外，绝大多数报告是在分析师认为适当的时候不定期地出版。

高盛是一家集投资银行、投资管理和证券经纪业务于一身的全球性综合服务公司。全球投资研究部所研究的大部分公司与我们保持着投资银行业务和其它业务关系。美国证券经纪交易商高盛是

本报告来源于“慧博投研”，请勿外传!

SIPC(https://www.sipc.org)的成员。

我们的销售人员、交易员和其它专业人员可能会向我们的客户及自营交易部提供与本研究报告中的观点截然相反的口头或书面市场评论或交易策略。我们的资产管理部门、自营交易部和投资业务部可能会做出与本报告的建议或表达的意见不一致的投资决策。

本报告中署名的分析师可能已经与包括高盛销售人员和交易员在内的我们的客户讨论，或在本报告中讨论交易策略，其中提及可能会对本报告讨论的证券市场价格产生短期影响的推动因素或事件，该影响在方向上可能与分析师发布的股票目标价格相反。任何此类交易策略都区别于且不影响分析师对于该股的基本评级，此类评级反映了某只股票相对于报告中描述的研究范围内股票的回报潜力。

我公司及其关联机构、高级职员、董事和雇员，除法规及高盛的制度所禁止的情况外，将不时地对本研究报告所涉及的任何证券、衍生工具、或其他金融工具（包括本研究报告提及公司所发行的任何金融工具）持有多头或空头头寸、担任交易对手、担任做市商或流动性提供方、以及进行买卖。

在高盛组织的会议上的第三方演讲嘉宾（包括高盛其它部门人员）的观点不一定反映全球投资研究部的观点，也并非高盛的正式观点。

在此提到的任何第三方，包括销售人员、交易员和其它专业人士或其家庭成员，可能持有本报告提及的且与本报告分析师所表达的观点不一致的产品头寸。

在任何要约出售股票或征求购买股票要约的行为为非法的司法管辖区内，本报告不构成该等出售要约或征求购买要约。本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及(若有必要)寻求专家的意见，包括税务意见。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

某些交易，包括牵涉期货、期权和其它衍生工具的交易，有很大的风险，因此并不适合所有投资者。投资者可以向高盛销售代表取得或通过https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp和https://www.goldmansachs.com/disclosures/cftc_fcm_disclosures取得当前期权和期货的披露文件。对于包含多重期权买卖的期权策略结构产品，例如，期权差价结构产品，其交易成本可能较高。与交易相关的文件将根据要求提供。

全球投资研究部提供的不同服务层级：根据您对接收沟通信息的频率和方式的个人偏好、您的风险承受能力、投资重心和视角（例如整体市场、具体行业、长线、短线）、您与高盛的整体客户关系的规模和范围、以及法律法规限制等各种因素，高盛全球投资研究部向您提供的服务层级和类型可能与高盛提供给内部和其他外部客户的服务层级和类型有所不同。例如，某些客户可能要求在关于某个证券的研究报告发表之时收到通知，某些客户可能要求我们将内部客户网上提供的分析师基本面分析背后的某些具体数据通过数据流或其它途径以电子方式发送给他们。分析师基本面研究观点（如股票评级、目标价格或盈利预测大幅调整）的改变，在被纳入研究报告、并通过电子形式发表在内部客户网上或通过其它必要方式向有权接收此类研究报告的所有客户大范围发布之前，不得向任何客户透露。

所有研究报告均以电子出版物的形式刊登在我们的内部客户网上并向所有客户同步提供。并非所有研究内容都转发给我们的客户或者向第三方整合者提供，高盛也并不对由第三方整合者转发的我们研究报告承担任何责任。如需了解可向您提供的有关一个或多个证券、市场或资产类别的研究报告、模型或其它数据（包括相关服务），请联络您的高盛销售代表或登陆https://research.gs.com。

披露信息可以查阅https://www.gs.com/research/hedge.html或向研究合规部索取，地址是200 West Street，New York，NY 10282。

高盛版权所有 © 2026年

对于通过这些服务获取的信息，您仅可出于自行使用的目的进行保存、展示、分析、修改、重新排版和打印。未经高盛明确书面同意，您不得将这些信息转售或进行逆向处理从而用于计算或开发任何用于披露和/或营销的指数、或生成任何其他衍生产品或商业产品、数据或其他产品或服务。未经高盛明确书面同意，您不得以任何形式将这些信息的整体或部分向任何第三方发布、传输或复制。上述限制性要求的适用范围包括但不限于：使用、提取、下载或获取这些信息的整体或部分从而用于对机器学习或人工智能系统的训练或微调、或将这些信息的整体或部分提供或复制给任何此类系统作为提示词或输入信息。