

推荐（维持）

房地产行业 5 月月报

风险评级：中风险

土地成交回落溢价率提升，政策影响销售需持续观察

2021 年 5 月 27 日

投资要点：

分析师：许建锋
SAC 执业证书编号：
S0340519010001
电话：0769-22110925
邮箱：xujianfeng@dgzq.com.cn

行业指数走势



资料来源：东莞证券研究所，Wind

相关报告

- **4月销售景气度仍理想。**2021年1-4月全国商品房销售面积同比升48.1%，涨幅比3月末跌15.7个百分点。4月末全国商品房销售额合计5.36万亿，同比升68.2%，涨幅较3月末跌20.3个百分点。2021年4月份销售同比增幅虽仍维持较高水平，但增幅下降也较明显。从绝对值来看，前4月累计销售金额及销售面积均处于近年同期高位，显示楼市景气度理想。
- **房价整体延续温和上涨，一线城市相对较强。**4月百城住宅价格环比升0.23%，同比升4.05%。房价环、同比涨幅与3月末基本持平，涨幅相对平稳。一线城市房价涨幅维持较高水平并有所扩大。二三线城市房价同比涨幅均有所趋缓。
- **开发投资增速维持较高水平。**整体看开发商对行业保持相对乐观态度，开发投资相对积极，开发投资增速维持较高水平。但基数影响逐步消退，后续几个月开发投资增速将持续回落。
- **土地成交总额回落，但溢价率提升。**100个大中城市2021年4月成交土地规划建面同比降30.94%，绝对值维持较低水平。成交土地总价同比降19.51%，也大幅下降。而土地成交楼面均价同比升16.53%。2021年土地成交回落明显，但成交溢价率则维持较高水平，4月溢价率达24.12%。
- **行业研判与投资建议。**4月开始基数效应降低，销售涨幅较一季度明显回落，但整体涨幅仍处于较高水平。从4月单月、前4月累计销售数据看，均处于近年同期高位，显示楼市景气度理想。随着热点城市楼市调控持续加码推进，5月份楼市销售或大概率环比低于4月，后续销售情况仍需持续观察。预计2021年楼市整体销售能保持平稳，开发商在房地产调控带来融资规管加强，开发进度难以大幅提升，补充可售资源速度或相对放缓，楼市系统性风险可控。房价整体也延续温和上涨态势，其中一线城市房价涨幅仍相对强于二三线城市。2020年三季度提出的房企“三道红线”，多个一线及热点城市相继出台新的楼市调控政策，并在2021年持续推进；银行房地产贷款集中度管理制度；土地供应集中度管理，预计将能有效抑制房地产市场短期的过度炽热及有助中长期稳定健康发展。有利于行业竞争格局优化及行业估值的修复。调控带来行业中长期更持续健康发展的同时，也促发行业竞争格局优化，有利于行业头部企业进一步提升市场占有率。另外龙头企业业绩锁定性高，股息率吸引，投资价值凸显。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，市占率有望进一步上升，行业排位稳固的一二线龙头个股。
- **风险提示：**楼市销售回落；政策出现超预期调控；资金面大幅收紧

目 录

1. 4月销售景气度仍理想	4
2. 房价整体延续温和上涨，一线城市相对较强	5
3. 开发投资增速维持较高水平	6
4. 行业库存维持低水平，系统性风险可控	8
5. 银行房地产贷款有所收紧，其他资金提升	9
6. 土地成交总额回落，但溢价率提升	10
7. 板块行情	11
8. 行业研判及投资建议	13
9. 风险提示	13

插图目录

图 1：全国商品房累计销售面积	4
图 2：全国商品房累计销售额	4
图 3：全国商品房单月销售面积	4
图 4：全国商品房单月销售额	4
图 5：4 月份十大及 30 大城市成交套数	5
图 6：4 月份十大及 30 大城市成交面积	5
图 7：百城住宅价格同环比变化	6
图 8：百城房价环比上涨城市个数变化	6
图 9：70 大中城市房价同环比变化	6
图 10：一二三线城市房价同环比变化	6
图 11：房地产开发投资累计完成额	7
图 12：房屋累计施工面积同比变化	7
图 13：房屋累计新开工面积同比变化	7
图 14：房屋累计竣工面积同比变化	7
图 15：全国商品房待售面积同比变化	8
图 16：全国商品住宅待售面积同比变化	8
图 17：十大城市商品房可售同环比变化	8
图 18：十大城市商品房存销比变化	8
图 19：房地产开发资金来源合计	9
图 20：房地产开发资金来源变化	9
图 21：个人住房贷款余额变化	9
图 22：住房开发贷款余额变化	9
图 23：全国土地累计购置面积	11
图 24：全国土地累计成交价款	10
图 25：100 大中城市单月成交规划建面	11
图 26：100 大中城市单月土地成交总价	11
图 27：100 大中城市土地成交楼面均价	11
图 28：100 大中城市土地成交溢价率	11

表格目录

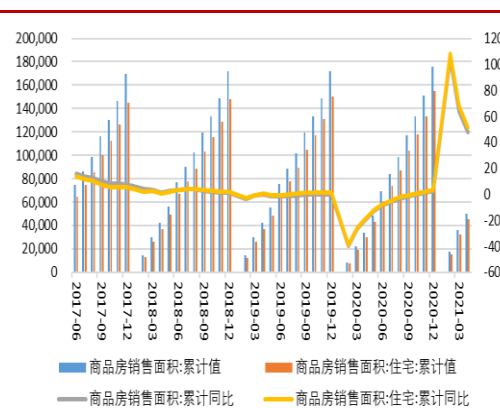
表 1：行业板块累计涨跌幅统计 12

1. 4 月销售景气度仍理想

2021 年 1-4 月全国商品房销售面积合计 5.0 亿平方米，其中住宅销售面积 4.5 亿平方米，同比分别上升 48.1%和上升 51.1%，前 4 月累计销售涨幅比 3 月末分别下跌 15.7 个百分点和下跌 17 个百分点。截止 4 月末，全国商品房销售额合计 5.36 万亿，商品住宅销售额合计 4.9 万亿，同比则分别上升 68.2%和上升 73.2%，涨幅分别较 3 月末下跌 20.3 个百分点和下跌 22.3 个百分点。

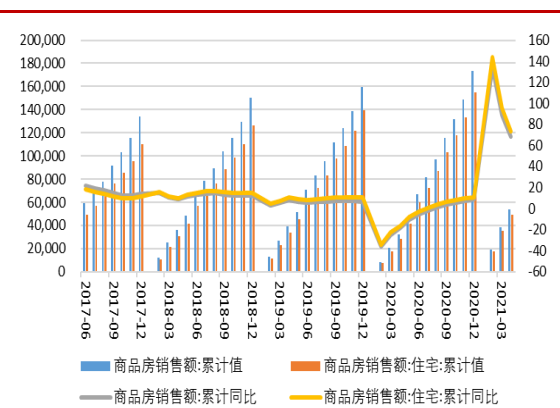
由于 2020 年一季度楼市销售受疫情影响较大，导致销售下降明显，基数较低，2021 年一季度整体销售增幅较大。而 2020 年二季度开始楼市销售恢复明显，2021 年 4 月份销售同比增幅虽仍维持较高水平，但增幅下降也较明显。从绝对值来看，前 4 月累计销售金额及销售面积均处于近年同期高位，显示楼市景气度理想。我们认为随后几个月行业整体销售增速将仍持续收窄，而全年销售维持正增长仍值得期待。行业基本面韧性仍充足，有利于提振市场信心。

图1：全国商品房累计销售面积



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图2：全国商品房累计销售额



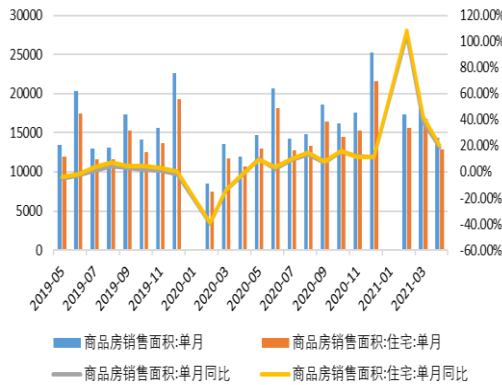
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

单月情况看，4 月全国商品房销售面积为 1.43 亿平方米，同比增长 19.21%，环比 3 月单月下跌 23.12%；全国商品住宅销售面积 1.28 亿平米，同比增长 20.5%，环比下跌 23.35%。销售额方面，4 月单月全国实现商品房销售额 1.52 万亿，同比增长 32.47%，环比下跌 20.8%；全国商品住宅销售额 1.4 万亿，同比增长 34.74%，环比下跌 20.7%。

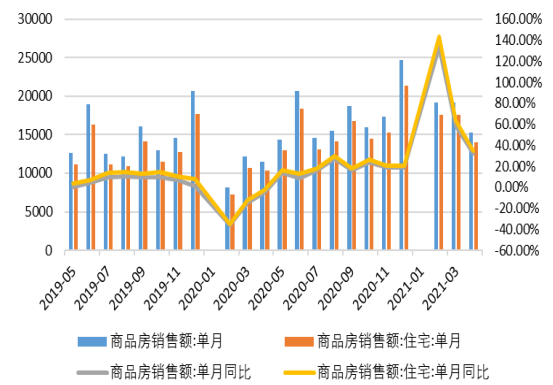
整体看，由于基数影响，4 月单月销售增速较 3 月收窄明显，同时今年前 3 月销售量较大，4 月环比出现下降。但 4 月单月销售面积及销售金额继续录得较大增长，绝对值也达到近几年同期高位，显示销售情况理想。在楼市调控持续从严背景下，后续销售情况变化仍需持续跟踪。

图3：全国商品房单月销售面积

图4：全国商品房单月销售额



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

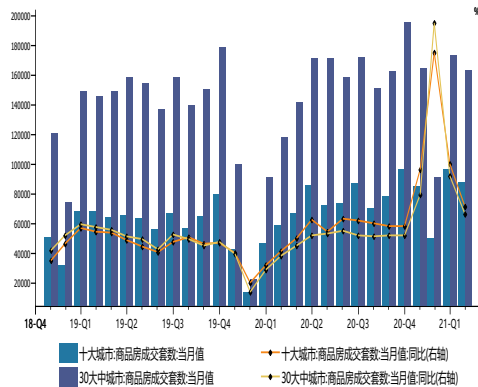


数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

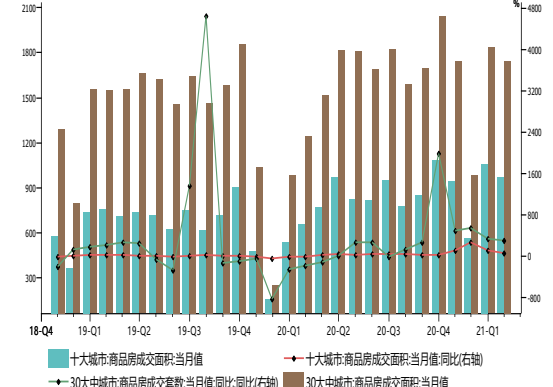
另外，根据万得数据，2021 年 4 月十大城市商品房成交 8.75 万套，同比上升 48.75%；当月成交面积 965 万平米，同比增长 47.85%。30 大中城市 1 月商品房成交套数 16.3 万套，同比上升 37.77%；成交面积 1745 万平米，同比增长 40.53%。4 月份销售增速虽较前两月回落，但仍维持较高增长；绝对值也达到近年同期高位，楼市销售景气度维持理想。

图5：4月份十大及30大城市成交套数

图6：4月份十大及30大城市成交面积



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

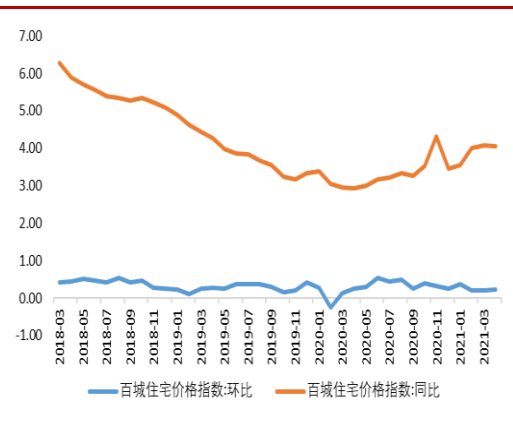
2. 房价整体延续温和上涨，一线城市相对较强

房价走势方面，根据百城住宅价格指数观察，4 月百城住宅价格环比升 0.23%，同比升 4.05%。房价环比、同比涨幅与 3 月末基本持平，涨幅相对平稳。其中 2021 年 4 月百城住宅价格同比上涨城市达 83 个，3 个城市房价同比持平，10 个城市房价同比下降；房价环比上涨城市 77 个，3 个城市房价环比持平，20 个城市环比下跌。

从 70 大中城市新建商品住宅价格指数观测，4 月份新建商品住宅价格指数同比上升 4.4%，涨幅较 2020 年 4 月回落 0.8 个百分点，房价同比涨幅有所趋缓。环比方面，4 月 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比上升 0.5%，环比涨幅则呈现持续上升态势。

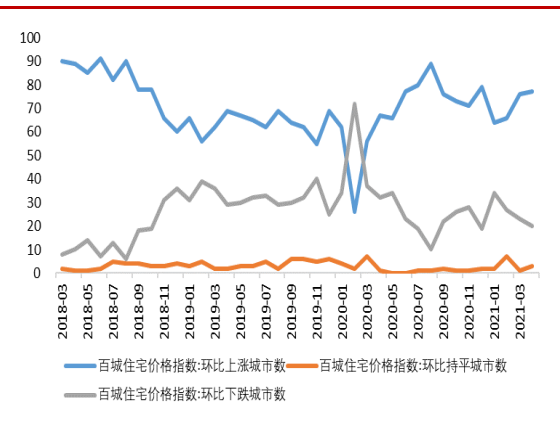
细分看，4 月一线城市新建商品住宅价格同比涨幅为 5.8%；二线城市 4 月新建商品住宅价格同比上涨 4.9%；三线城市上涨 3.9%。一线城市房价涨幅维持在较高水平并有所扩大。而二三线城市房价同比涨幅均有所趋缓。环比方面，一二三线城市 4 月份房价环比涨幅均有所扩大，而二三线城市涨幅扩大趋势较明显。一线城市 4 月新建商品住宅价格环比上升 0.6%；二线城市房价环比上升 0.6%；三线城市环比上涨 0.4%。

图7：百城住宅价格同环比变化



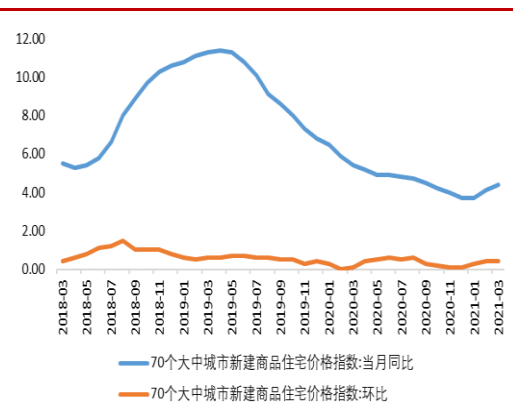
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图8：百城房价环比上涨城市个数变化



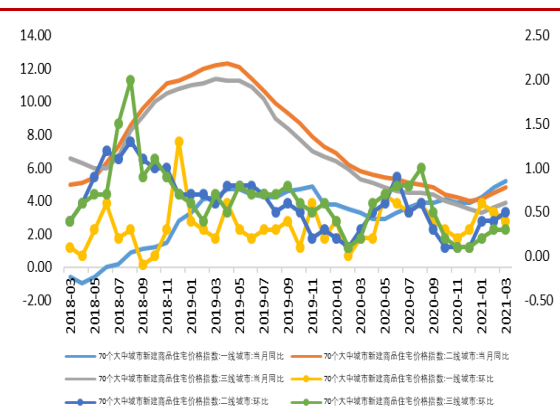
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图9：70大中城市房价同环比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图10：一二三线城市房价同环比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

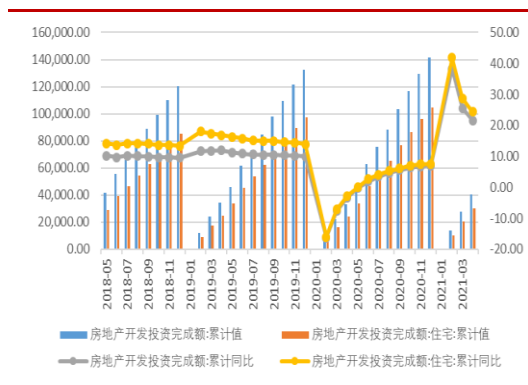
3. 开发投资增速维持较高水平

2021 年 4 月为止全国房地产开发投资完成额累计 4 万亿，累计同比增速为 21.6%，涨幅较 3 月末回落了 4 个百分点。全国住宅开发投资完成额 4 月累计为 3.0 万亿，累计同比增幅为 24.4%，由于 2020 年基数原因，也出现同比增速持续回落态势。对比 2019 年同期，全国房地产开发投资累计完成额同比增长 17.6%，全国住宅开发投资累计完成额同比增长 20%，增速分别较 2019 年同期提升 5.7 个百分点和 3.2 个百分点。

整体看开发商对行业保持相对乐观态度，开发投资相对积极，开发投资增速维持较高水平。但基数影响逐步消退，后续几个月开发投资增速将持续回落。

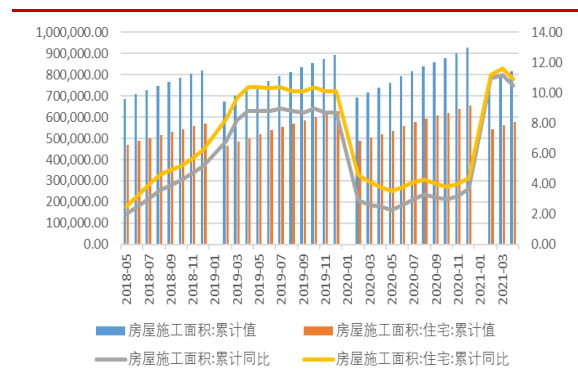
截止 2021 年 4 月全国房屋施工面积累计 81.9 亿平米，其中住宅施工面积累计 57.8 亿平米，累计同比分别上升 10.5%和上升 10.9%。增速较前两个月有所回落，但仍维持较高水平。前 4 月房屋累计新开工面积 5.4 亿平方米，其中住宅累计新开工面积为 4.0 亿平方米，较去年同期则分别上升 12.8 和上升 14.4%，升幅从年初 60%以上明显收窄。竣工方面，截止 4 月末全国房屋竣工面积为 2.27 亿平方米，其中住宅竣工面积 1.66 亿平方米，同比分别上升 17.9%和上升 20.7%，升幅也较于年初持续收窄。对比 2019 年同期，今年新开工有所回落，但施工及竣工均平稳增长。

图11：房地产开发投资累计完成额



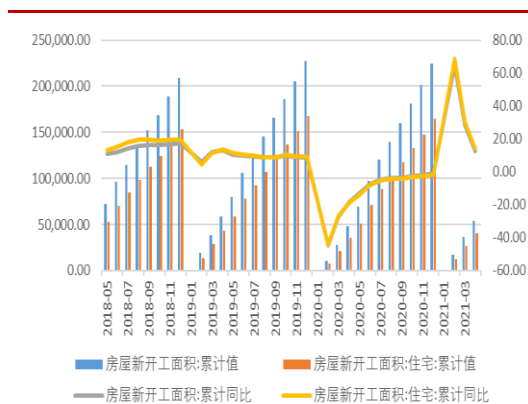
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图12：房屋累计施工面积同比变化



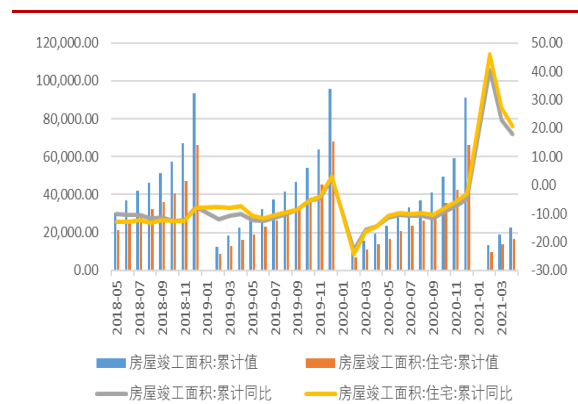
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图13：房屋累计新开工面积同比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图14：房屋累计竣工面积同比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

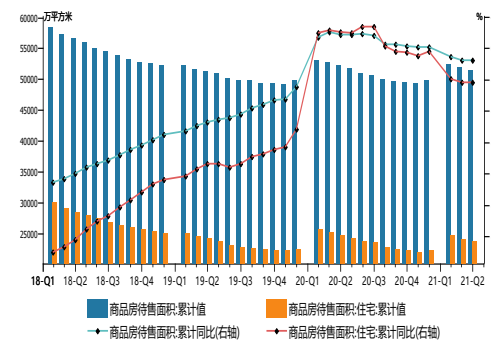
4. 行业库存维持低水平，系统性风险可控

过去几年房地产销售整体保持理想，销售金额及销售面积均屡创新高，行业库存去化理想，可售面积维持低位。截止 2021 年 4 月末全国商品房待售面积为 5.14 亿平米，累计同比下降 1.6%；商品住宅待售面积为 2.37 亿平方米，累计同比增速为-4.4%。累计待售面积维持负增长，但降幅较前几年大幅收窄。疫情影响销售库存去化速度放缓。

2021 年 4 月十大城市商品房可售套数为 71.0 万套，同比上升 4.38%，环比下降 0.11%；十大城市商品房可售面积 8249 万平米，同比上升 4.2%，环比上升 0.35%。可售较 2020 年末持续回落，增速也持续下降。而从商品房存销比看，2021 年 4 月末十大城市商品房套数存销比为 9.10；商品房面积存销比为 9.62，存销比也维持近年低位。

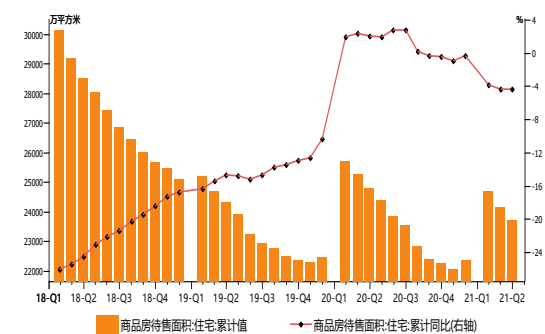
2020 年疫情影响，行业库存去化速度有所放缓，但整体库存维持低水平。而 2021 年销售回升明显，行业去库存明显，存销比维持近年低位。同时预计 2021 年楼市整体销售能保持平稳，而开发商在房地产调控带来融资规管加强，开发进度难以大幅提升，补充可售资源速度或相对放缓，叠加较低库存，将对楼价有一定支撑。行业系统性风险预期也将降低。

图15：全国商品房待售面积同比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

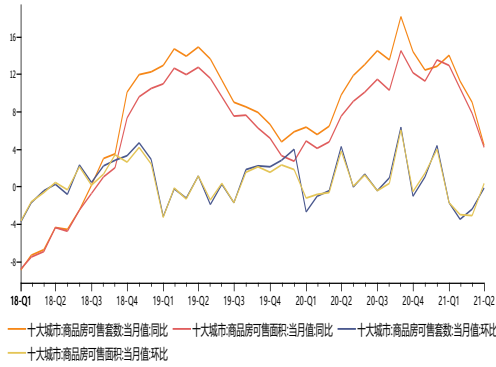
图16：全国商品住宅待售面积同比变化



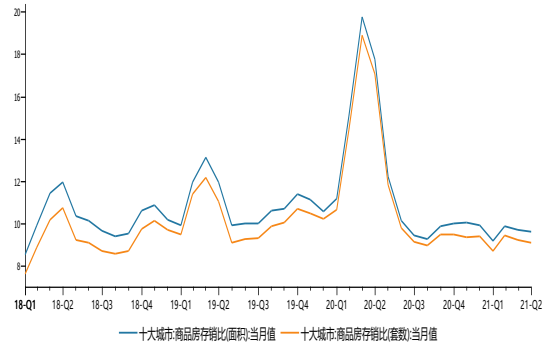
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图17：十大城市商品房可售同环比变化

图18：十大城市商品房存销比变化



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

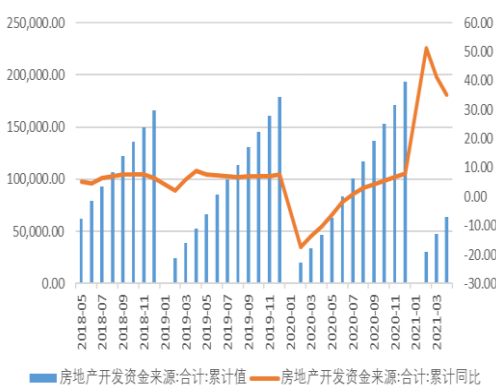


数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

5. 银行房地产贷款有所收紧，其他资金提升

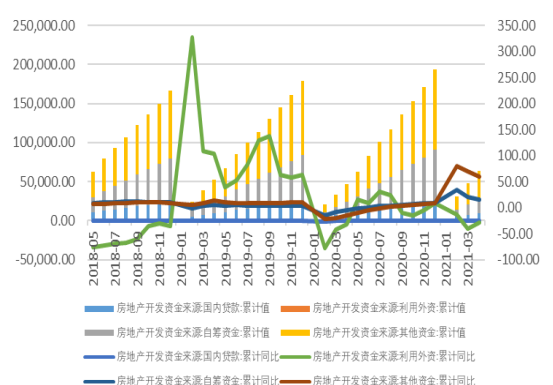
2021 年截止 4 月末，全国房地产开发资金来源合计 6.35 万亿，同比上升 35.2%。由于基数影响，开发资金来源同比增速较大，但相对年初涨幅收窄明显。对比 2019 年同期也增长 21%，增幅也较大。其中截止 4 月，国内贷款、利用外资和自筹资金累计分别为 0.9 万亿、16.6 亿和 1.72 万亿，同比分别上升 3.6%，下跌 28.3%和同比上升 15.4%；其他资金来源为 3.73 万亿，同比大幅上升 59.64%。国内贷款相对平稳，自筹资金及其他资金增长显著。

图19：房地产开发资金来源合计



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图20：房地产开发资金来源变化

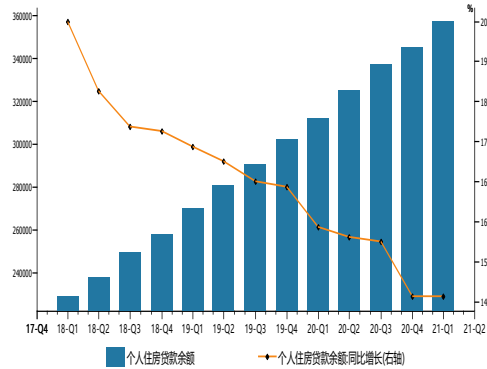


数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

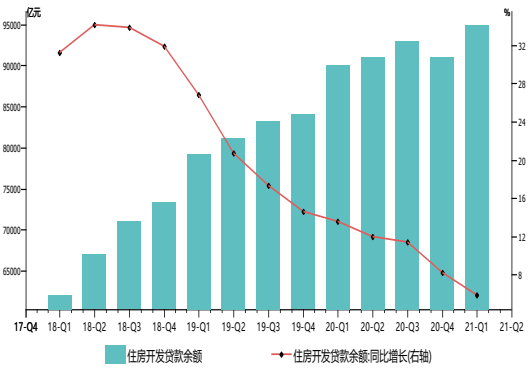
从个人住房贷款余额来看，截止 2021 年一季度末贷款余额为 35.7 万亿，同比上升 14.5%；住房开发贷款余额 9.5 万亿，同比上升 5.8%；个人住房贷款余额增速持续小幅回落，而住房开发贷款余额增速则下降明显，显示银行房地产融资持续收紧。2021 年房地产金融审慎管理将持续，监管将保持严谨；同时监管层也继续积极引导企业去杠杆。后续行业资金面边际变化情况需持续关注。

图21：个人住房贷款余额变化

图22：住房开发贷款余额变化



数据来源: Wind资讯, 东莞证券研究所



数据来源: Wind资讯, 东莞证券研究所

6. 土地成交总额回落，但溢价率提升

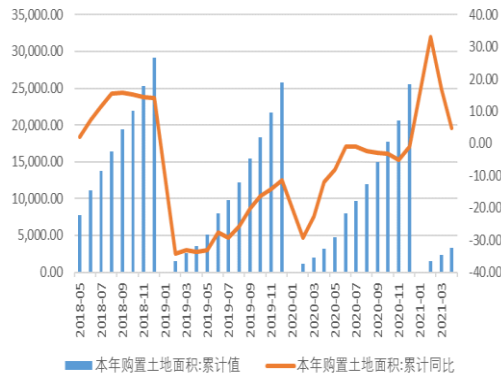
2021 年截止 4 月末全国土地购置面积累计为 3301 万平方米，同比上涨 4.8%，增速较年初持续收窄，相比 2019 年同期则下降 7.8%。全国土地成交价款累计为 0.12 万亿，与去年同期相比成交价款下降 29.2%，较 2019 年同期下降 24%，降幅较大，并且降幅较一季末进一步扩大。由于资金监管加强，银行房地产贷款有所收紧，叠加对楼市调控影响销售的考量，开发商谨慎拿地。另一方面，部分城市的土地出让集中度管理，也可能带来月度成交数据波动加大，导致 4 月份购置土地出现较明显回落。

从 100 个大中城市土地成交情况观察，2021 年 4 月成交土地规划建筑面积 8974 万平米，同比下降 30.94%，绝对值维持较低水平。4 月 100 大中城市成交土地总价为 3757 亿，同比下降 19.51%，也出现成交总价大幅下降。而土地成交楼面均价为 4187 元/平米，同比上升 16.53%，环比 3 月则上升 1900 元/平。2021 年土地成交回落明显，但成交溢价率则维持较高水平，4 月溢价率达 24.12%。

整体可见，行业资金监管加严，同时政策调控相继出台，带来土地成交面积回落，土地成交价款也出现明显下降。另一方面，部分城市土地出让集中度管理，将可能带来月度成交数据的波动加大。同时，根据观察，集中出让土地，将可能加大区域间土地市场的分化，部分热门地块成交溢价率更高，而个别区域土地则出现遭冷待甚至流拍等现象。因此在土地成交总价回落的同时，土地溢价率进一步上升，土地成交楼面价也出现较明显上涨。后续土地市场情况需要持续观察。

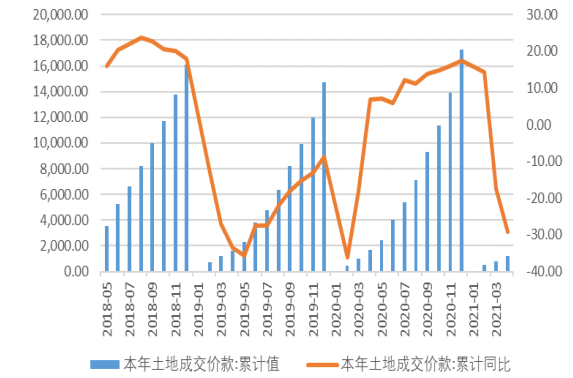
图23: 全国土地累计购置面积

图24: 全国土地累计成交价款



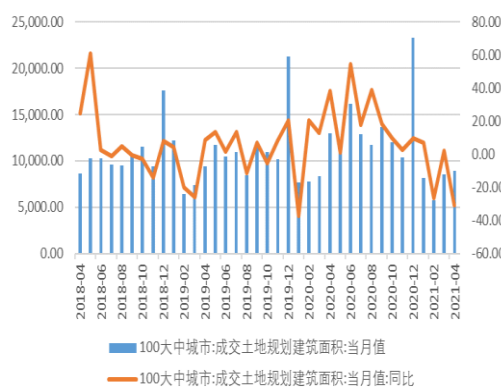
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图25：100大中城市单月成交规划建面



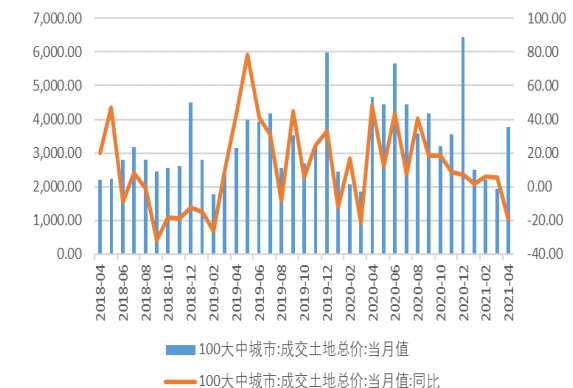
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图26：100大中城市单月土地成交总价



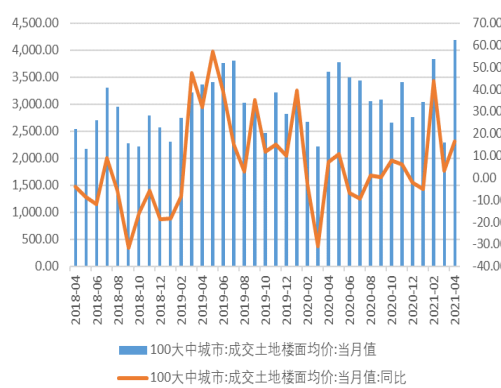
数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图27：100大中城市土地成交楼面均价



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

图28：100大中城市土地成交溢价率



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所



数据来源：Wind资讯，东莞证券研究所

7. 板块行情

近一个月（4月25日至5月25日），A股整体呈现震荡冲高走势，上证指数整体上涨3.08%，沪深300指数整体上涨3.56%。房地产板块近一个月整体下跌0.18%，在28个

申万一级行业板块中排名倒数第 8 位，跑输上证指数 3.26 个百分点，跑输沪深 300 指数 3.74 个百分点。近一个月涨幅排名居前的行业板块分别有食品饮料、医药生物、休闲服务、有色金属、采掘及非银金融。板块期间累计涨幅分别为 8.6%、7.2%、7.13%、5.47%、5.25%和 4.92%。

2021 年年初至今沪深 300 指数累计涨幅为 2.06%，上证综指累计涨幅为 3.12%。行业板块中，钢铁、休闲服务、采掘、银行、有色金属、化工等板块涨幅领先。房地产板块年初以来累计跌幅为 2.14%，在申万 28 个一级板块中排名倒数第 9 位，跑输沪深 300 指数 4.2 个百分点，跑输上证指数 5.26 个百分点，整体走势仍相当疲弱。

表 1：行业板块累计涨跌幅统计

行业板块	近一个月以来板块累计涨跌幅 (%)	2021 年以来板块累计涨跌幅 (%)
食品饮料(申万)	8.60	6.93
医药生物(申万)	7.20	8.98
休闲服务(申万)	7.13	16.16
有色金属(申万)	5.47	12.45
采掘(申万)	5.25	13.69
非银金融(申万)	4.92	-10.17
电气设备(申万)	4.85	3.90
国防军工(申万)	4.66	-15.23
银行(申万)	4.16	13.33
沪深 300	3.56	2.06
纺织服装(申万)	3.50	4.58
计算机(申万)	3.44	-4.18
上证指数	3.08	3.12
化工(申万)	2.94	11.06
商业贸易(申万)	2.63	-1.89
传媒(申万)	2.43	-3.21
交通运输(申万)	1.99	0.23
公用事业(申万)	1.50	5.77
汽车(申万)	0.87	-2.61
综合(申万)	0.63	6.49
通信(申万)	0.20	-11.41
轻工制造(申万)	0.15	8.97
房地产(申万)	-0.18	-2.14
建筑材料(申万)	-0.19	8.21
电子(申万)	-0.63	-1.84
建筑装饰(申万)	-1.14	2.83
机械设备(申万)	-2.24	-1.59
家用电器(申万)	-2.50	-9.22
农林牧渔(申万)	-4.13	-2.94
钢铁(申万)	-4.34	24.37

资料来源：Wind 资讯，东莞证券证券研究所

8. 行业研判及投资建议

2021 年一季度楼市销售情况理想，同时由于 2020 年一季度受疫情影响，销售基数较低，带来今年一季度销售涨幅较大。4 月份开始由于基数效应降低，销售涨幅较一季度明显回落，但整体涨幅仍处于较高水平。同时从 4 月单月还是前 4 月累计销售数据来看，均处于近年同期高位，显示楼市景气度理想。但随着近期热点城市楼市调控持续加码推进，5 月份楼市销售或大概率环比低于 4 月份，后续销售情况仍需持续观察。

从行业库存来看，2020 年由于疫情影响销售增速放缓，库存有所回升，但整体库存仍处于近年较低水平，存销比也维持近年低位。预计 2021 年楼市整体销售能保持平稳，而开发商在房地产调控带来融资规管加强，开发进度难以大幅提升，补充可售资源速度或相对放缓，楼市系统性风险可控。而房价在政策调控持续之下，整体也延续温和上涨态势，其中一线城市房价涨幅仍相对强于二三线城市。

行业政策方面，2020 年三季度提出的房企“三道红线”，多个一线及热点城市相继出台新的楼市调控政策，并在 2021 年持续推进；银行房地产贷款集中度管理制度；土地供应集中度管理，预计将能有效抑制房地产市场短期的过度炽热及有助中长期稳定健康发展。有利于行业竞争格局优化及行业估值的修复。

行业整体基本面韧性充足，地产板块 2020 年以来整体走势疲弱，2021 年板块仍维持跑输大盘状态。当前行业整体估值水平跌至历史底部附近，具备较高安全边际。我们认为，当前行业估值已充分反映板块政策调控持续、利润率下降及增速回落的现状，而调控带来行业中长期更持续健康发展的同时，也促发行业竞争格局优化，有利于行业头部企业进一步提升市场占有率。另外龙头企业业绩锁定性高，股息率吸引，投资价值凸显。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，市占率有望进一步上升，行业排位稳固的一二线龙头个股。

9. 风险提示

楼市销售回落

政策出现超预期调控

资金面大幅收紧

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
中性	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
行业投资评级	
推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
谨慎推荐	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间
中性	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
回避	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上
风险等级评级	
低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告
中高风险	科创板股票、新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn