东海证券：房地产行业周报

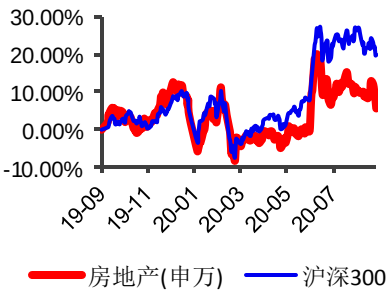
2020.10.12-2020.10.16

分析日期 2020 年 10 月 19 日

行业评级： 标配(40)

证券分析师：刘振东
执业证书编号：S0630516090003
电话：021-20333793
邮箱：liuzd@longone.com.cn
联系人：任晓帆
电话：021-20333619
邮箱：rxf@longone.com.cn

行业走势图



◎投资要点：

- **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上涨 2.36%；房地产板块整体下跌 0.12%，涨幅在 28 个行业中排倒数第三位。（其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-0.12%、-0.05%）
- **个股方面（申万），**本周涨幅前五的个股有阳光股份（11.69%）、新黄浦（8.02%）、粤泰股份（7.66%）、我爱我家（6.67%）、三湘印象（6.35%）；跌幅居前五的为深物业 A(-10.99%)、深振业 A（-9.62%）、荣丰控股（-9.29%）、海航基础（-7.94%）、美好置业（-7.06%）。
- **行业重要新闻：**1）无锡出台公积金新政，第二套自住住房公积金个人住房贷款利率按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行；2）中共中央政治局会议提出推动成渝地区双城经济圈建设；3）柳州将住房公积金贷款额度上限从 60 万元调整至 40 万元。
- **上市公司重大公告：**1）多家公司发布第三季度业绩预告，头部房企前三季度业绩优势明显；2）金科服务赴港上市获准；3）碧桂园拟发行 10 亿美元债券，10 年期利率再创新低。
- **投资要点：**本周房地产表现整体不佳，行业景气度延续下行趋势。柳州、无锡同时缩紧公积金贷款政策，抑制房地产市场过热，保障城市住宅市场平稳运行。中共中央政治局提出成渝地区双城经济圈建设新定位，加强与长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群以及其他区域的互动，新增成渝地区双城经济圈对于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的意义。目前地产估值处于低位，政策基调维稳不变个股方面推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。
- **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

正文目录

1. 投资要点 3
2. 二级市场表现 3
3. 行业数据跟踪 5
4. 上市公司公告 7
5. 行业动态 10
风险因素 11

图表目录

[table_volume] 3
图 1 指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/10/16-2020/10/16) 3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%） 4
图 3 各行业最新 PE TTM 4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM 4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%） 5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周 5
图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周 5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米 6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周 6
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米 6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米 6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米 7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 % 7

1.投资要点

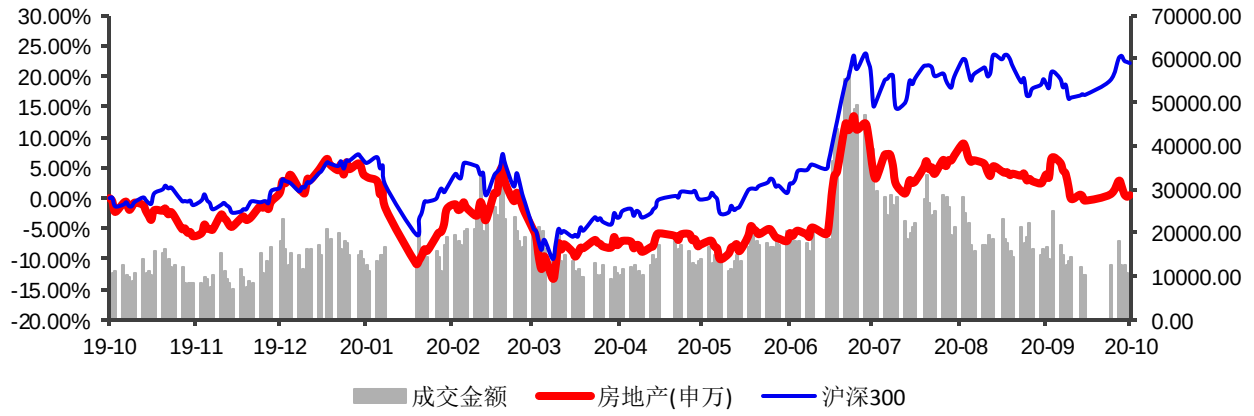
本周房地产表现整体不佳，行业景气度延续下行趋势。柳州、无锡同时缩紧公积金贷款政策，抑制房地产市场过热，保障城市住宅市场平稳运行。中共中央政治局提出成渝地区双城经济圈建设新定位，加强与长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群以及其他区域的互动，新增成渝地区双城经济圈对于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的意义。

目前地产估值处于低位，政策基调维稳不变，个股方面推荐在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势的、背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，金地集团。以及拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。

2.二级市场表现

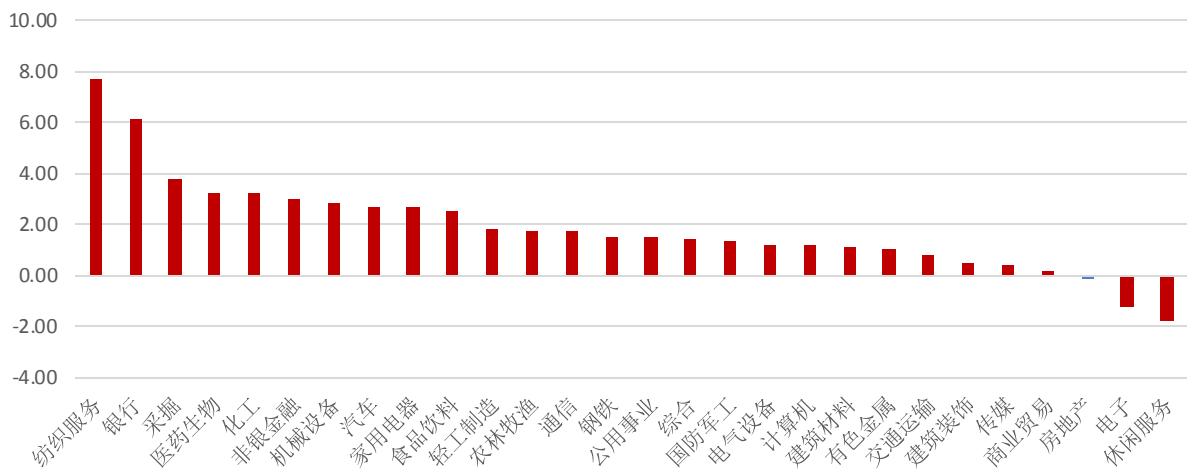
本周沪深 300 环比上涨 2.36%；房地产板块整体下跌 0.12%，涨幅在 28 个行业中排倒数第三位，表现弱于大盘。其中房地产开发 II 、园区开发 II 子板块分别变动-0.12%、-0.05%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/10/16-2020/10/16)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

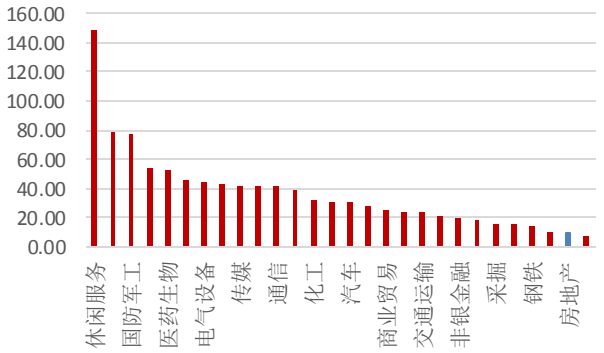
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

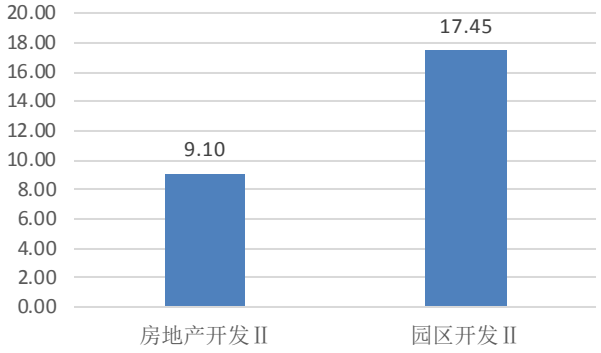
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.38，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.10，园区开发为 17.45。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

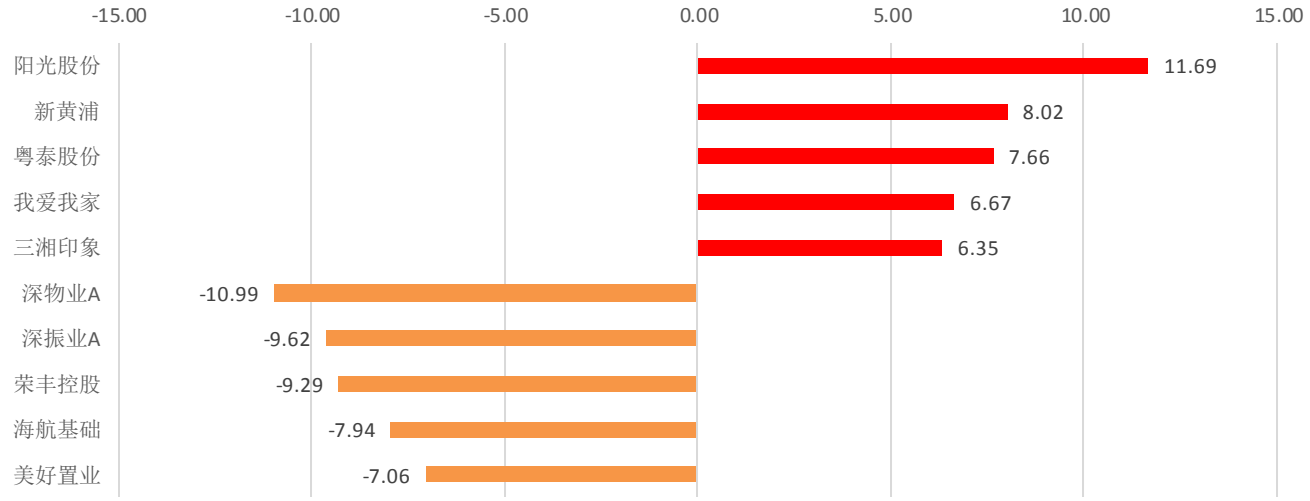
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

个股方面（申万），本周涨幅前五的个股有阳光股份（11.69%）、新黄浦（8.02%）、粤泰股份(7.66%)、我爱我家(6.67%)、三湘印象(6.35%)；跌幅居前五的为深物业 A(-10.99%)、深振业 A（-9.62%）、荣丰控股（-9.29%）、海航基础（-7.94%）、美好置业（-7.06%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



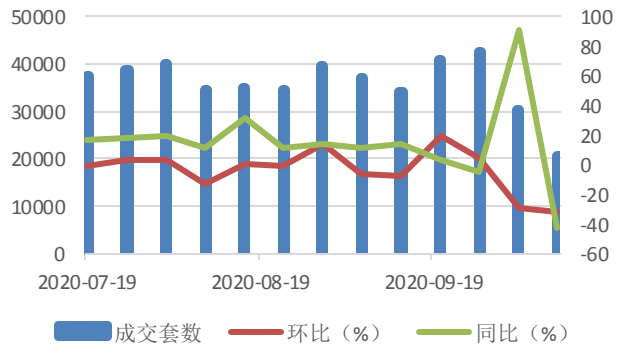
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（10/5-10/11）

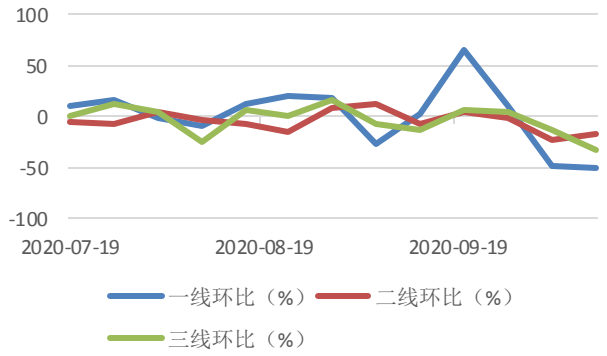
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 20712 套，环比下降 31.66%，同比下跌 42.09%。同时当周商品房成交面积累计 217.25 万平米，环比下降 32.27%，同比下跌 41.68%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市-50.16%、二线城市-17.61%、三线城市-33.61%；成交面积环比增速分别为一线城市-50.66%、二线城市-19.20%、三线城市-34.42%。当周商品房市场销量骤降，市场氛围较差。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



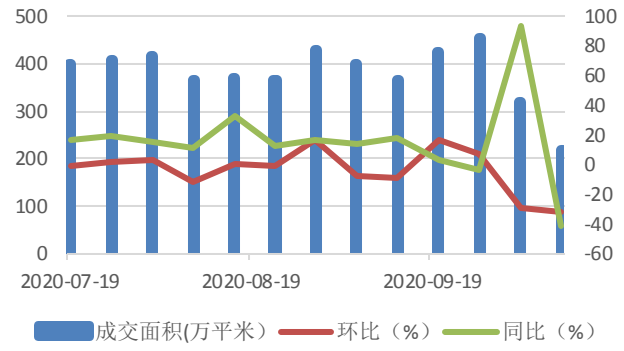
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



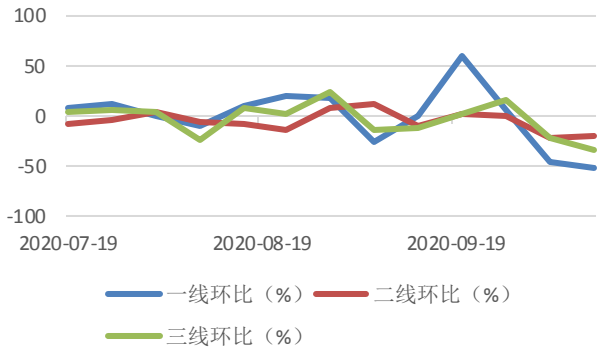
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周

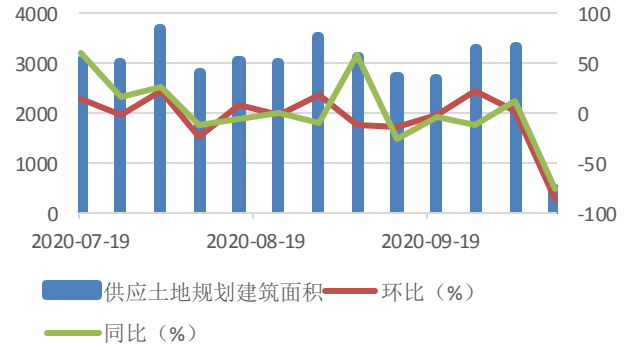


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（10/05-10/11）

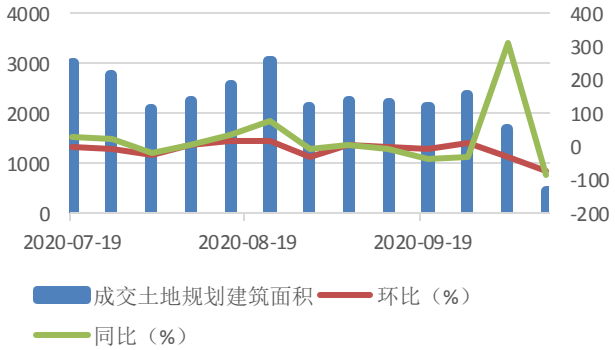
截至 10 月 19 日 9 点数据，土地市场 10 月 5 日至 10 月 11 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 492.08 万平米；成交土地建面共计 437.66 万平米。此外，当周百城楼面均价为 2664 元/平米，环比下降 8.86%，同比上涨 17.93%，溢价率为 1.30%。土地市场当周整体不佳。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



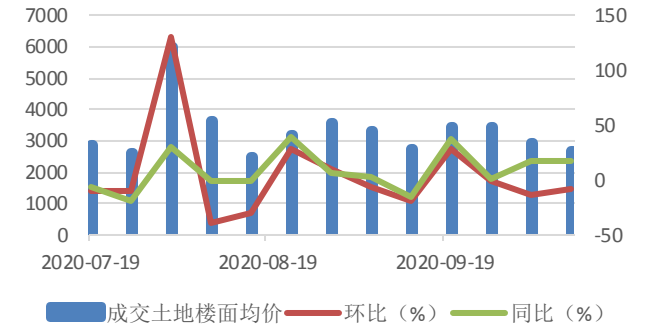
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



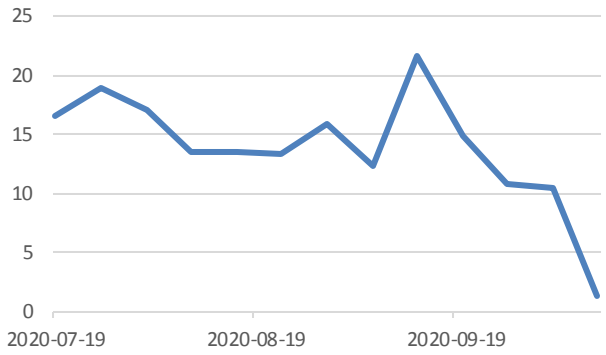
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 %



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

4.上市公司公告

业绩

【保利地产】2020 年 9 月，公司实现签约面积 347.43 万平方米，同比增加 27.78%；实现签约金额 503.22 亿元，同比增加 36.69%。2020 年 1-9 月，公司实现签约面积 2444.06 万平方米，同比增加 6.55%；实现签约金额 3673.78 亿元，同比增加 5.94%。

【*ST 新光】预计前三季度归属于上市公司股东的净利润为亏损 9.8 亿元-10.3 亿元，上年同期亏损 2.66 亿元。其中，预计第三季度归属于上市公司股东的净利润为亏损 6.6 亿元-7.1 亿元，上年同期为亏损 1.44 亿元。

【金科股份】2020 年 9 月，公司及所投资的公司实现销售金额约 235 亿元，房地产销售面积约 221 万平方米。2020 年 1-9 月，公司及所投资的公司实现销售金额约 1474 亿元，房地产销售面积约 1422 万平方米。

【渝开发】预计 2020 年 1-9 月实现归属于上市公司股东的净利润 2300 万元-2900 万元，同比增 105.17%-158.70%。上年同期公司盈利为 1121 万元。

【天地源】2020 年 1-9 月份，公司开工面积 97.55 万平方米，同比增加 6.98%；竣工面积 7.97 万平方米，同比减少 49.37%。实现商品房签约面积 50.84 万平方米，同比增长 65.23%；实现商品房签约金额 69.18 亿元，同比增长 80.55%。

【京汉股份】预计前三季度归属于上市公司股东的净亏损 8500 万元-1.05 亿元，上年同期亏损 4263.77 万元；其中，预计第三季度归属于上市公司股东的净利润 8000 万元-1.05 亿元，上年同期亏损 4599.86 万元。

【中南建设】2020 年 1-9 月公司预计实现归属于上市公司股东的净利润 34.78 亿元-37.63 亿元，比上年同期增长 53.6%-66.2%，基本每股收益 0.92 元-1.00 元。2020 年第三季度预计归属于上市公司股东的净利润 14.28 亿元-17.14 亿元，同比增 50%-80%，基本每股收益 0.38 元-0.45 元。

【亚太实业】预计前三季度归属于上市公司股东的净利润 2000 万元-2600 万元，上年同期盈利 1507.85 万元(重组后追溯调整)；其中，预计第三季度归属于上市公司股东的净利润 450 万元-580 万元，上年同期盈利 529.77 万元(重组后追溯调整)。

【荣丰控股】预计前三季度归属于上市公司股东的净亏损 1800 万元-2200 万元，上年同期盈利 6547 万元；其中，预计第三季度归属于上市公司股东的净亏损 183 万元-583 万元，上年同期盈利 15.41 万元。

【招商蛇口】预计前三季度归属于上市公司股东的净利润 21 亿元－23 亿元，同比下降 54.84%-58.77%；预计第三季度净利润 11.87 亿元－13.87 亿元，同比增长 509.95%-612.76%。

【铁岭新城】2020 年 1-9 月公司业绩预亏 6500-7000 万元，上年同期亏损 5078.55 万元，2020 年第三季度预计业绩亏损 2000-2300 万元，上年同期亏损 503.91 万元。

【绿景控股】2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 600 万元-800 万元，去年同期则为净亏损 180.4445 万元；第三季度归属于上市公司股东的净亏损 420 万元-595 万元，去年同期则为净亏损 88.2478 万元。

【新城控股】9 月份公司实现合同销售金额约 239.66 亿元，销售面积约 228.17 万平方米。2020 年 1-9 月累计合同销售金额约 1630.47 亿元，比上年同期下降 17.52%，累计销售面积约 1508.15 万平方米，比上年同期下降 12.47%。

【全新好】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 4350 万元-5000 万元，上年同期亏损 931 万元；其中，第三季度归属于上市公司股东的净亏损 1369.04 万元-2019.04 万元，上年同期亏损 520.49 万元。

【阳光股份】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 7000 万元-9500 万元，上年同期亏损 4432 万元；其中，第三季度归属于上市公司股东的净亏损 1890 万元－4390 万元，上年同期亏损 1853 万元。

【中洲控股】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 7378.27 万元-1.11 亿元，同比减少 92.03%-88.05%。基本每股收益 0.1110 元-0.1665 元。第三季度归属于上市公司股东的净亏损 8150.07 万元-4460.94 万元，去年同期则为净利润 7.24 亿元；基本每股亏损 0.1226 元-0.0671 元。

【滨江发展】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 1.7 亿元-2.1 亿元，上年同期亏损 3349.69 万元；第三季度归属于上市公司股东的净利润 500 万元-4000 万元，上年同期亏损 1254.76 万元。

【中交地产】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净利润约 2.86 亿元，同比增长 75.09%(调整后)；第三季度归属于上市公司股东的净利润约 1.61 亿元，上年同期盈利 7048 万元(调整后)。

【新能泰山】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 9500 万元-11000 万元，上年同期盈利 37019.72 万元；第三季度归属于上市公司股东的净亏损 1958.30 万元-3458.30 万元，上年同期盈利 190.69 万元。

【财信发展】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 4557.63 万元－6057.63 万元，同比增长 50.58%-100.14%；第三季度归属于上市公司股东的净利润 2132.84 万元-3632.84 万元，同比下降 42.60%-66.30%。

【南山控股】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 1.35 亿元至 1.65 亿元，去年同期则为净利润 7839.21 万元；基本每股亏损 0.0499 至 0.0609 元。2020 年第三季度归属于上市公司股东的净利润 6400 万元至 9400 万元，去年同期则为净亏损 7637.90 万元；基本每股收益 0.0236 元至 0.0347 元。

【南国置业】2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 3.5 亿元-4 亿元，上年同期盈利 2994.45 万元；其中，预计第三季度归属于上市公司股东的净亏损 5070.71 万元-1.01 亿元，上年同期盈利 869.14 万元。

【泰禾集团】2020 年前三季度预亏 16.5 亿元至 22.3 亿元，上年同期盈利 21.21 亿元。1-9 月，受新冠肺炎疫情及公司房地产开发项目结算排期的影响，无集中交付的地产项目，仅有零星项目交付结转收入，造成收入较上年同期大幅下降，相应的营业利润大幅减少。

【中润资源】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 6000 万元-8000 万元，上年同期亏损 1643.98 万元；第三季度归属于上市公司股东的净亏损 2500 万元-4500 万元，上年同期亏损 1309 万元。

【中国武夷】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净亏损 8500 万元－9600 万元，上年同期盈利 1.81 亿元；第三季度归属于上市公司股东的净亏损 2838.59 万元－3938.59 万元，上年同期盈利 9534.18 万元。

【皇庭国际】预计 2020 年前三季度归属于上市公司股东的净利润 2000 万元-3000 万元，同比下降 74.67%-83.11%；第三季度归属于上市公司股东的净利润 1000 万元-1500 万元，同比下降 47.65%-65.10%。

【金融街】预计 2020 年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润 8.25 亿元-9.63 亿元，同比下降 40%-30%。第三季度实现归属于上市公司股东的净利润 6.45 亿元-6.94 亿元，同比增长 100%-115%。

【京投发展】2020 年第三季度，公司实现签约销售金额 31.74 亿元，同比增长 11.33%；签约销售面积 8.45 万平方米，同比下降 22.62%。2020 年 1-9 月，公司实现签约销售金额 76.12 亿元，同比增长 60.42%；签约销售面积 25.48 万平方米，同比增长 39.85%。

【招商积余】2020 年前三季度公司预计实现归母净利润 3.2 亿元-3.4 亿元，同比增长 131.32%-145.78%；2020 年第三季度，公司预计实现归母净利润 1.4 亿元-1.6 亿元，同比增长 164.04%-201.41%。

【阳光城】2020 年前 9 月，合约销售金额 1472.36 亿元，合约销售面积 1070 万平方米。权益销售金额 942.70 亿元，权益销售面积 703.22 万平方米。

【黑牡丹】2020 年第三季度，公司实现签约面积 12.93 万平方米，同比减少 23.31%，实现签约金额人民币 18.23 亿元，同比减少 16.90%。

【顺发恒业】公司实现前三季度 5.25 亿元，同比下降 64.07%；归属于上市公司股东的净利润 1.95 亿元，同比下降 63.76%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.61 亿元，同比下降 68.06%；基本每股收益 0.08 元。

预计 2020 年度归属于上市公司股东的净利润 1.9 亿元-2.1 亿元，同比下降 65.48%-68.77%。

融资

【阳光城】10 月 13 日，阳光城集团股份有限公司发布 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券票面利率公告，将 8 亿元公司债利率确定为 6.67%。

【黑牡丹】2020 年 10 月 13 日，黑牡丹香港控股完成了此次境外债券发行工作，发行款 1.2 亿美元已于 2020 年 10 月 14 日到账，债券利率 5.0%，半年付息一次；期限 3 年。

【金地集团】公司 2020 年 10 月 12 日成功公开发行 2020 年公司债券（第一期），实际发行规模 30 亿元，票面利率 3.95%。

【滨江集团】10 月 15 日，公司成功发行 2020 年度第三期中期票据，实际发行金额 9.4 亿元，票面利率 4.4%，发行期限 3 年。

【碧桂园】10 月 16 日，碧桂园成功定价发行双年期共计 10 亿美元的境外债券。其中 5 亿美元为 5 年期，定价 T+285，票面利率 3.125%；另外 5 亿美元为 10 年期，定价 T+320，票面利率 3.875%，大幅低于年初发债利率。

拿地

【北辰实业】2020 年 10 月 12 日，公司通过招拍挂方式以总价人民币 4.11 亿元竞得海口市长秀片区 E1001-1 号地块的国有建设用地使用权。

【蓝光发展】公司以底价 10 月 13 日摘得云南省昆明市 3 宗地块。

【阳光城】公司 10 月 14 日成功以 15.14 亿元竞得南宁市江南区一幅商住用地。

其他

【滨江集团】公司公告称拟参与开发兴耀集团旗下一宗位于杭州的地块。

【京汉股份】公司控股子公司太原西山奥申置业有限公司与太原西山生态文化旅游示范区管委会签署《京汉体育康养项目合作框架协议》，就引入京汉体育康养项目达成合作意向。项目预计总投资约 10 亿元人民币。项目将建设成为集体育运动、营地教育、休闲娱乐、健康养生为一体的体育康养项目。

【光明地产】公司以 5526.23 万元收购东平小镇 30%股权，以 5955.06 万元收购桐庐飘鹰置业 100%股权。

【新大正】公司拟以支付现金 9700 万元收购民兴物业 100%股权。

【金科股份】2020 年 10 月 15 日，公司控股子公司金科服务收到中国证监会《关于核准金科智慧服务集团股份有限公司发行境外上市外资股的批复》。中国证监会核准金科服务发行不超过约 1.92 亿股境外上市外资股，每股面值人民币 1 元，全部为普通股。完成该次发行后，金科服务可到香港交易所主板上市；该批复自核准之日起 12 个月内有效。

5.行业动态

***无锡：提高二套房公积金贷款利率**

无锡本地宝于 10 月 15 日上午 10 时发布最新公积金政策，调控从个人贷款端再度收紧：职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率,按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。首套住房公积金贷款利率：按基准利率执行，目前公积金贷款利率为 1—5 年期年利率 2.75%，6—30 年期年利率 3.25%。

***海南：放宽社会资本进农村限制**

中共海南省委办公厅、海南省政府办公厅于 15 日公布《关于大力发展农村市场主体壮大农村集体经济的十八条措施》称，海南将放宽社会资本进入农村的限制，制定社会资本下乡市场准入负面清单，清单外领域全面取消许可和审批，实行“承诺即入制”。为盘活农村闲置宅基地和闲置农房，海南鼓励农户自行通过协议将闲置宅基地或闲置农房流转给经营者，或将闲置宅基地统一流转给村组织，由村组织自行经营或对外招商经营。盘活闲置宅基地建设乡村人才公寓，用于为下乡人才或入驻企业提供房屋租赁服务。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡创业人员和当地农民合作改建自住房。

***成渝地区双城经济区“新定位”**

中共中央政治局 10 月 16 日召开会议，审议《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》（以下简称《规划纲要》）。会议指出，推动成渝地区双城经济圈建设，有利于形成优势互补、高质量发展的区域经济布局，有利于拓展市场空间、优化和稳定产业链供应链，是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的一项重大举措。

***柳州：调整部分住房公积金贷款**

10 月 16 日，市住房公积金管理委员会发布《关于调整部分住房公积金个人住房贷款政策的通知》。政策调整后，住房公积金贷款额度将与账户余额挂钩，贷款额度上限从 60 万元调整至 40 万元。该通知将于 11 月 2 日正式执行。

风险因素

风险因素：1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

分析师简介：

刘振东：英国格拉斯哥大学金融硕士，2014年7月加入东海证券，主要研究方向为采掘、化工

附注：

一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券股份有限公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址：上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8621）20333619

传真：（8621）50585608

邮编：200215

北京 东海证券研究所

地址：北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8610）66216231

传真：（8610）59707100

邮编：100089