



李德林：恒大会成仙股吗？





意见领袖 | 李德林

许老板最近恐怕心情不太好，多个楼盘因为停工，购房者停贷了，以后哪个银行还敢跟许老板的楼盘合作？更让许老板糟心的是，中国恒大被踢出恒生指数了。当然，跟许老板做难兄难弟的还有 7 家房地产公司。问题的关键是，踢出恒指后，恒大会成为仙股吗？



恒生指数在 7 月 11 日将 9 家上市公司踢掉了，除了游戏公司火岩控股外，其余八家皆为房地产公司，他们分别是明星企业：中国恒大、恒大物业、融创中国、世茂集团、佳兆业、奥园健康、中国奥园、彩生活。

作为恒指地产成分股，这 8 家公司长期停牌，超过恒指规定的 3 个月期限，恒指只能以系统最低价 0.0001 港元给踢出去。

除了恒指外，恒生中国企业指数也同时下手，融创中国被哔哩哔哩给挤出去了。许老板的中国恒大、世茂集团比融创中国更惨，早在 2021 年 12 月之前就被踢出恒指中国了。

现在恒生中国指数更多将科技股调进，跟房地产的大周期结束有着密切关系。2017 年房地产最火的时候，中国地产类上市公司在香港市值高达 4.29 万亿港元，可是到了 2022 年 6 月，市值缩到 4.13 万亿港元，市值占

比由 15.09% 下降到 10.61%。

很显然，港股的投资者敏锐地将传统的地产切换到科技领域。2017 年 6 月，在港上市的科技企业 130 家，市值 3.4 万亿港元，市值占比 11.98%。到了 2022 年 6 月，上市家数扩张到 178 家，总市值 10.72 万亿港元，市值占比提升到 27.51%。

踢掉的 8 家中国房企。停牌前市值 1300.59 亿港元，而香港恒基地产的 1377 亿港元在整个恒指中占比只有 0.34%。可以窥见，恒指踢掉 8 家中国明星房企，对恒指毫无影响。

被恒指踢出后，A 股的投资者无法通过港股通购买中国恒大等股票，因为他们会同被踢出港股通标的。更重要的是，他们长时间因为债务重组等原因，导致长时间停牌，想买也买不了。

这一次恒大们被恒指踢出，真正失望的是机构，不少机构买了他们的债券还不知道找谁兑付。而华夏、南方、博时等公募他们的恒生中国 ETF 产品买入融创中国等标的，他们在恒指踢人前，就对几家企业进行了估值

润致 润致恒庭收公 700/

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43933

