

## #恒大#

在中国房地产市场上，一家房地产上市公司的估值能到多少钱？是几块还是十几块或者几十块？都不是，最近一家基金宣布把以恒大为代表的一众停牌房企估值严重打折，这些房地产企业到底该怎么看？这个最强打折公告又该如何分析呢？

### 一、恒大估值低到0.01元？

据证券时报的报道，华安基金的一则公告引发关注。

华安基金发布公告称，为客观反映基金公允价值，华安基金根据中国证监会相关规定，调整停牌股票估值。自8月15日起，华安基金对旗下“华安CES港股通ETF”持有的世茂集团、融创中国、中国恒大、恒大物业，分别按照1.33港币/股、1.37港币/股、0.01港币/股、0.01港币/股进行估值。

较停牌前股价，华安基金此次估值下调幅度分别为69.9%、70.09%、99.39%、99.57%。

公告最后提示，自上述股票复牌之日起且其交易体现了活跃市场交易特征后，将按市场价格进行估值，届时不再另行公告。

2021年年报数据显示，“华安CES港股通ETF”分别持有融创中国、世茂集团、恒大物业、中国恒大5.8万股、2.8万股、8.35万股、3.8万股，对应持仓市值55.86万元、11.68万元、18.02万元、4.94万元。

今年3月22日，恒大发布公告，恒大系三家上市公司即恒大集团、恒大汽车、恒大物业全部停牌，原因为恒大物业在审核2021年度财报中，发现公司有约为134亿元存款为第三方提供的质押保证金，已被相关银行强制执行。

7月22日，恒大集团共发布三份公告，揭开134亿元去向。

## 二、基金打折公告该咋看？

我们看到当前由基金公司把恒大等已经停牌的房地产企业的估值降到了几乎为0的状态，我们到底该怎么判断这件事呢？

首先，对于当前已经停牌的这些房地产公司，其实面临着比较大的市场压力，最核心的原因在于其基本上都处于高额债务，危机压顶的状态，在这样的大背景之下，对于这些房地产公司而言，实际上需要处理的问题非常多，由于严重的资不抵债，实际上这些公司的整体市场压力是非常大的，很有可能就会面临着整体资金链断裂，甚至与保交楼都非常困难的现象，所以对于一家基金公司而言，对于自己所判断的这些上市公司，进行一种低估值的预警是很重要的，因此这种判断也是有一种道理的。

其次，我们看到当前的房地产市场实际上面临的是一个转型的大势所趋，原先房地产公司所擅长使用的一些业务逻辑已经完全不存在了，面对着当前房地产市场的压力，需要房地产企业想方设法提升自己的市场竞争力和市场的积极性，让自己能够在市场之中有稳定的发展，而对于已经出现一些危机的房地产企业，可能要真的想方设法的去化解当前的市场压力，而且在自身保交楼的业务上尽自己的全力，只有这样才有可能重新获得市场的信任。

第三，对于当前的房地产市场来说，可能最大的问题并不是房地产市场到底该怎么看，而是如何重新树立整个市场对于房地产的信心。当前整个市场的房地产企业都面临信心严重不足的状态，包括基金公司对房地产企业当前的这种判断，也体现出来整个市场的信心不足，所以如果房地产企业想要有比较好的发展，必须要想办法的提升自己的市场信心，真正用拿得出手的业务表现来给市场提供更多的市场竞争力和市场想象空间，只有这样才能够让自己在资本市场有足够好的表现。