

风控（三A）

——融创最美好的季节

时间：未来一个季度+

【融创最好的季节】以及【趋势、情绪、大波动可能带来的风险和阶段顶部】

【合理价格 1200 亿-】 【相对风险价格 1800 亿+，风险价格 2500 亿+，极端风险价格 3000 亿+】

【利用市场，利用牛市】

【恒生指数：相对风险价格区间 30000-31500+左右】

1) 【公司】融创销售将大概率会在四季度登顶行业

融创四季度的销售（含万达文旅）预计可达 1500 亿+，本季度的可售货值 2900 亿+400 亿，即使明年四季度预计也差不多这个数字（18 全年可售资源含万达文旅 7000 亿-前三季度销售 4000 亿），因为过去三个季度本体和万达文旅可售但没有售出的都累积进第四季来了，这是融创最好的季节。

【行业】：恒大碧桂园万科，增长已经放缓，

【行业】：17 年整体行业增长可能放缓到 10%，明年可能去化更难一点

【行业】：少数优秀公司的市场份额集中度继续提高，是极少数公司的钻石时代

2) 【趋势和情绪】什么在推动市值和估值快速上升？站在买入和持有的角度，看好融创的理由，

A) 融创的销售在四季度登顶，明年的销售和恒大碧桂园万科相当，为什么市值还差那么多？为什么市值不能接近？

B) 融创的货值和恒大碧桂园万科相当，质量在一线、环一线和核心二线为主，比他们更好，为什么市值不能和他们接近？

C) 恒生指数如果上升，未来还有很大的空间，主要公司市值也仍将大幅上升

D) 上升趋势就是理由，牛市龙头就是理由；乐观情绪就是理由；理由不是逻辑，冲顶后面面临大幅调整

未来一个季度不看涨的角度（看多的角度）：

涨幅很高（是的，但值得起）；估值不再有以前便宜（是的，历史上看，其实动态也不贵）；未来，18 年后增长不再有 16 年、17 年这么牛（是的，但还将是业内最好的增长公司之一，再说，世界上大公司哪有这么牛的增长），还没有多少报表利润（现在买的人看实际的全结算，牛市价格是买的人定的）；净资产较低（过两年就不低，我有

业内最好的销售和对的货值，你不看好但懂的人看好）；负债较多（我在对的时候负了对的债，这正是我值钱的地方）；

3) 【恒生指数】四季度或将会迎来恒生指数历史高位？也许会，也许不会，但总归会来。

A) 未来几个月，恒生指数超过 15 年 04 月的高度，但是价格水平是相当的于 15 年 4 月的市净率，1.55。

恒生指数的价格在月度和周线上和 07 年的疯狂数字相当，也许 31000-32000，恒生指数在 07 年高风险高点十年以后，终于用十年时间在一步一步逐步恢复部分信心，恒生指数并没有老去！第一步，1.55 市净率，31700。如果明年，可以看高 32000。2003，2004，2005 年，都是 1.7；2006 年，收 1.9；2007 年，收 2.4。

牛市的上半场，一定有一个阶段的高点区间，也许 31500-32500 区间，左右。

B) 牛市的上半场还没有结束；情绪还在，还没有高估，还没有疯狂，内房股的上半场还没有结束，也还没有高估；

现在 28500，还有 10% 以上的上升空间，还需要时间，二个月，三个月，四个月，香港市场还需要交易量，更大的交易量的堆积，到一个月平均 1500 亿的交易金额。四季度比三季度更大的交易量。

内房股指数还没有到阶段到顶。还有更大的量。

4) 融创【合理价格】【相对风险价格】和【风险价格】

未来几个月，融创会不会有风险价格出现？也许会，也许不会。但将来总会来的。1200 亿是合理价格，1800 亿以上是相对风险价格，2500 以上，是风险价格！3000 亿以上是极端风险价格！时间是未来 3-5 个月

融创最好的季节，主要是指销售；但是，如果融创的价格事后看该阶段是最好的，那么，也是该阶段风险相对最大的季节；这就要求在卖出上有所作为。

第一张牌 35%，已经完成，相对不错；

第二张牌 35%，规划中，要相对指数很不错，期望价格更好！

还有第三张牌，是保留的预备队，30%；可以机动；

1800 亿？ 2000 亿？ 2200 亿？ 2400 亿？

2500 亿？ 2600 亿？ 2800 亿？ 3000 亿？ 等等；还是 1200 亿？

45 元，50 元，55 元，60 元，65 元，70 元还是多少？还是 30 元，28 元？

都有可能；都要规划；都要执行；

要思考拿出大比例来；

以前卖出的的可能不是错误，是大围合的一部分。？？？

第一部分：18-23，35%，已经卖出

第二部分：40 以上，35%；正在规划，10%，15%，10%；分三部分来；

第三部分：30%，是总的预备队，要用心控制好仓位。可以机动。

5) **【情景分析】恒生指数和内房股指数和融创**

除非期间标普领跌，不然香港市场将继续上升。

A) 恒指上涨，内房股上涨。恒指 32000 一线，融创 2000 亿左右。之后调整。

B) 恒指大涨，内房股大涨。恒指 34000 一线，融创 2500 亿左右。之后调整。

C) 恒指上涨，内房滞涨。恒指 32000 一线，内房指数不创新高。之后调整。

6) **反思和总结 时间：2018 年 1 月 14 日星期日**

融创的销售，在四季度登顶了。超过了主要的竞争对手。市场情绪波动，涨了又跌。市值 1800-1200，极端调整 65%。恒生指数，涨跌之间，总的在涨，找阶段的顶部。

丁宏

2017 年 10 月 22 日