

“大龙地产”大龙地产幕后: 17年净利不抵50亿地款

起拍价为14.1亿元的北京市顺义区天竺22号地,11月20日在经历了190轮激烈竞价后,被国企背景的北京市大龙房地产开发有限公司以50.5亿元拍下,成为北京市新晋地王。根据上市公司北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司的公告显示,上述新“地王”为其子公司。

而50.5亿元的拍卖总价,加上竞拍后折合的楼面地价29859元/平米,使天竺22号地一举成为北京地区的“双料地王”。根据大龙地产年报显示,2009年预计全年销售额将超15亿元,净利润2.98亿元。而公司2005年上市后的三年净利润分别为2958万元、3785万元和236万元。也就是说,按其业绩最好的2009年预计净利润计算,公司17年的净利润才能凑够50亿元的地款。

销售压力非常大

大龙地产称,此次竞得的地块将用来建联排、叠加式住宅。据业内人士分析,该地块

楼面价为2.97万元/平方米。如果包括地价成本,该项目全部开发成本最多在4万/平方米,该项目销售均价达到44000元/平方米,成本和收入平衡且略有盈余。如果售价达到60000元/平方米,才能达到一般的财务指标要求,即税后利润率为19.48%,项目投资收益率为30%。

也就是说大龙地产50.5亿拿地后,如果销售单价低于4.4万元/平方米,则赔本;如果不能高于6万元/平方米,公司领导在财务指标上很难通过。而综合今年1—10月的别墅市场销售情况,销售压力非常大。

北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋表示:“就开发商的销售策略,未来楼盘的开盘售价将在4万~5万元/平方米,甚至可能会低于成本价,但随后肯定会上涨,最高预计能达到5.5万元/平方米。”对于大龙要卖6

万元/平方米的售价将很难达到。”

以时间换取价格上涨的空间?

根据新浪乐居的调查显示,从1—10月成交别墅的成交价格来看,单价在20000元以下成交3559套,占成交总量78%,其中尤以8000—16000元为主占55.8%,单价超30000元成交148套。从区域成交平均单价来看,位于朝阳区的别墅整体成交价格为26560元/平米,在各区中排名第一,顺义区以17346元排名第二。

业内分析人士表示:“大龙地产面临着销售回款、销售利润的双重挤压。如果在后期操作不更改容积率的情况下,只能延长开发周期,以时间换取价格上涨的空间。”

中金公司的研究报告显示,大龙地产2009年将主要依靠于裕龙花园三区、五里仓公寓及望潮家园带来的结算收入,估计全年销售额将超15亿元,净利润2.98亿

元。而公司2005年上市后的三年的净利润分别为2958万元、3785万元和236万元。

也就是说,按其业绩最好的2009年预计净利润计算,公司17年的净利润才能凑够50亿元的地款。而公司在拿下天竺22号地之前,公司只拥有164万平方米项目储备,其中49%集中在北京。

杨少锋认为:“大龙地产和业内巨头相比还有很大差距,虽然这次以50亿元的巨款击退了众多实力雄厚的房地产公司,但从公司的资产与财报上看,这笔资金对公司的财务压力还是比较大的。”同时他还表示:“虽然面临巨大的财务压力,但由于大龙地产的大股东隶属顺义区政府,在开发销售的过程中肯定会给予其很多便利条件。加上拿下地王后,其在股市的融资渠道将进一步加大。对于大龙地产的财务压力可以起到一定的缓解作用。”

据《证券日报》

为什么瘦身了?

专家称116公顷仅是上海迪斯尼首期

发改委一则公告令市场惊呼上海迪斯尼项目大幅缩水。但上海专家普遍认为公告所指面积仅是迪斯尼首期占地,媒体所报“上海将建世界最小迪斯尼”属片面误解。

23日,国家发改委网站公布名为《上海迪斯尼乐园项目通过核准》的公告。称2009年10月,经报请国务院同意,发改委正式批复核准上海迪斯尼乐园项目。“该项目由中方公司和美方公司共同投资建设。项目建设地址位于上海市浦东新区川沙新镇,占地116公顷。项目建设

内容包括游乐区、后勤配套区、公共事业区和一个停车场。”

116公顷合计1.16平方公里。而根据香港迪斯尼一期1.26平方公里的占地,有媒体就此得出结论,上海迪斯尼项目占地面积大幅缩水,成世界最小迪斯尼。24日,记者通过发改委内部人士联系到其新闻发言人,后者表示目前可以披露的只是公告内容,对于这116公顷是否是一期工程,发改委无法回答。

但上海市场人士普遍认为,上海将建世界最小的迪斯尼的做法“根本不可能”。

“如果最后结果是那样,上海绝对不可能接受。”上海一位长期跟踪浦东发展的专家告诉记者。上海去年底上报中央的“浦东新区区域范围调研报告”的机密文件中,代号“布宜诺”的迪斯尼项目区域总面积高达107平方公里,投资金额244.8亿元。另有权威人士透露,这100多平方公里内,迪斯尼乐园首期工程占地面积4平方公里,最终完成的园区占地面积有可能达到8平方公里。

“上海另外还就迪斯尼板块成立新的行政管理区划,像陆家嘴、张江等功能区一

样,有专门一级行政管理机构负责该功能区的行政,而这一区域的产业功能定位就是旅游、娱乐、文化产业。总覆盖面积超过100平方公里。”

今年7月,中国工业经济研究与开发促进会相关报告则称,迪斯尼将成为上海“十二五”规划中最重大项目之一。“这些说法目前并没有听到有大幅修正的消息,这116公顷可以肯定地说绝对不是上海迪斯尼乐园的总面积,而只是一期工程的面积。”上海浦东发展与改革研究院高层表示。 快报记者 于兵兵

中国船舶重工IPO 今日启动

中国船舶重工股份有限公司今日刊登招股书,将发行不超过199500万股A股,并在上交所挂牌上市。根据发行时间安排,公司将于11月26日至12月2日进行发行询价推介,12月7日进行网上申购。本次发行采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式进行。

中国船舶重工股份有限公司是中国最大的舰船装备企业,业务贯穿整个舰船装备业的价

值链,并实现了风电、核电高端产品的产业化。中国船舶重工股份有限公司此次募集资金投资将紧紧围绕三大核心业务板块:船用动力及部件、船用辅机、运输设备及其他业务的生产能力建设。募集资金将在扣除发行费用后,约43.10亿元用于船用动力及部件业务生产能力建设,约14.52亿元用于船用辅机业务生产能力建设,约6.73亿元用于运输设备及其他业务生产能力建设。 快报记者 徐玉海

55家机构扎堆调研双良股份

11月21日上午,55家券商、基金机构在江阴扎堆调研双良股份。使得众多机构如此兴致盎然的是双良股份生产的世界上最大的一套热电余热回收机组热泵系统。据接近双良股份的人士表示,预计公司今年机械业务和化工业务总净利润可达4.5亿元左右,意味着双良股份每股收益约为0.67元。

尽管全年收益颇丰,双良股份主要利润来源仍是节水空冷、环保建筑材料上,并非众机构盯紧的余热回收或海水淡化项目。从卖方机构给予的盈利预测来看,今明年的每股收益一致预期分别约为0.588元和0.846元。对应11月23日21.78元的收盘价,市盈率分别为37倍和26倍。据《21世纪经济报道》

创业板申报企业已近200家

中国证监会“创业板发行监管办公室”副主任李量24日在“中国金融服务国际合作论坛”上表示,目前将近有200家企业上报了创业板申报材料,证监会将采取创新的监管机制引领更多企业走进创业板,形成引领社会资本优化配置的“创业板效应”。

李量表示,创业板的开板将形成灯塔效益、平台效益、创新效益。灯塔效益让创业企业知道按照何种模式发展可以得到金融资本“关照”,走上一条接受资本市场全方位服务的道路。平台效益则解决了中小企业定价的模式,为具有创新性、成长性的企业提供自我定价的方法。李量表示,创业板支持的对象要求企业具有较强的成长性,净资产不是决定价值的因素,此外也强调企业要有自主创新能力和创新特色,包括技术、管理等多方面的创新特色。 快报记者 张欢 秦菲菲

全球央行利率政策两极分化 以色列年内九次降息

最近两天,以色列和俄罗斯相继公布了最新的利率,但两国央行的决定却截然相反:以色列央行宣布加息25个基点,而俄罗斯央行则宣布降息50个基点。

23日,以色列央行出人意料地宣布,自今年12月起将基准利率上调25个基点至1%。这是在今年8月以来,以色列央行第二次加息。以色列央行此次升息的原因在于国内通货膨胀有所加剧,同时有迹象表明以色列经济正在迅速走出衰退。

昨日,俄罗斯央行宣布,从11月25日起,将指标利率下调

50个基点至9%,自今年4月以来,该行已经连续九次降息。分析人士指出,近期各国央行利率呈现分化,一定程度上表明全球经济的复苏并不平衡。亚洲开发银行总裁黑田东彦周一曾表示,尽管亚洲经济复苏步伐较快,但目前仍然不够稳健,还不足以承受紧缩货币政策可能带来的冲击。花旗最新报告指出,鉴于通胀压力温和,且美欧央行对于景气复苏能否持久仍存在疑虑,因此花旗判定美联储及欧洲央行预期升息的时间将延后。 快报记者 梁敏

代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量	代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
000701	厦门信达	11.06	-7.37	211756	000835	四方达	10.02	-3.65	547357	002069	名称	32.2	-4.71	46961	002161	远望谷	23.82	-3.99	16540
000702	中航光电	6.45	-4.43	197856	000836	康强新材	10.36	-6.67	125445	002070	众和股份	7.71	-7.11	76999	002162	远望谷	13.65	-6.9	264197
000703	中航光电	6.45	-4.43	197856	000837	康强新材	10.36	-6.67	125445	002071	众和股份	7.71	-7.11	76999	002163	远望谷	13.65	-6.9	264197
000705	中航光电	6.45	-4.43	197856	000838	康强新材	10.36	-6.67	125445	000775	德棉股份	11.17	-8.02	139740	002164	远望谷	13.65	-6.9	264197
000707	中航光电	6.45	-4.43	197856	000839	康强新材	10.36	-6.67	125445	002072	众和股份	7.71	-7.11	76999	002165	远望谷	13.65	-6.9	264197
000708	中航光电	6.45	-4.43	197856	000840	康强新材	10.36	-6.67	125445	002073	众和股份	7.71	-7.11	76999	002166	远望谷	13.65	-6.9	264197
000709	中航光电	6.45	-4.43	197856	000841	康强新材	10.36	-6.67	125445	002074	众和股份	7.71	-7.11	76999	002167	远望谷	13.65	-6.9	264197
000710	中航光电	6.45	-4.43	197856	000842	康强新材	10.36	-6.67	125445	002075	众和股份	7.71	-7.11	76999	002168	远望谷	13.65	-6.9	264197
000711	中航光电	6.45	-4.43	197856	000843	康强新材	10.36	-6.67	125445	002076	众和股份	7.71	-7.11	76999	002169	远望谷	13.65	-6.9	264197
000712	中航光电	6.45	-4.43	197856	000844	康强新材	10.36	-6.67	125445	002077	众和股份	7.71	-7.11	76999	002170	远望谷	13.65	-6.9	264197
000713	中航光电	6.45	-4.43	197856	000845	康强新材	10.36	-6.67	125445	002078	众和股份	7.71	-7.11	76999	002171	远望谷	13.65	-6.9	264197
000715	中航光电	6.45	-4.43	197856	000846	康强新材	10.36	-6.67	125445	002079	众和股份	7.71	-7.11	76999	002172	远望谷	13.65	-6.9	264197
000716	中航光电	6.45	-4.43	197856	000847	康强新材	10.36	-6.67	125445	002080	众和股份	7.71	-7.11	76999	002173	远望谷	13.65	-6.9	264197
000718	中航光电	6.45	-4.43	197856	000848	康强新材	10.36	-6.67	125445	002081	众和股份	7.71	-7.11	76999	002174	远望谷	13.65	-6.9	264197
000720	中航光电	6.45	-4.43	197856	000849	康强新材	10.36	-6.67	125445	002082	众和股份	7.71	-7.11	76999	002175	远望谷	13.65	-6.9	264197
000721	中航光电	6.45	-4.43	197856	000850	康强新材	10.36	-6.67	125445	002083	众和股份	7.71	-7.11	76999	002176	远望谷	13.65	-6.9	264197
000722	中航光电	6.45	-4.43	197856	000851	康强新材	10.36	-6.67	125445	002084	众和股份	7.71	-7.11	76999	002177	远望谷	13.65	-6.9	264197
000723	中航光电	6.45	-4.43	197856	000852	康强新材	10.36	-6.67	125445	002085	众和股份	7.71	-7.11	76999	002178	远望谷	13.65	-6.9	264197
000725	中航光电	6.45	-4.43	197856	000853	康强新材	10.36	-6.67	125445	002086	众和股份	7.71	-7.11	76999	002179	远望谷	13.65	-6.9	264197
000726	中航光电	6.45	-4.43	197856	000854	康强新材	10.36	-6.67	125445	002087	众和股份	7.71	-7.11	76999	002180	远望谷	13.65	-6.9	264197
000727	中航光电	6.45	-4.43	197856	000855	康强新材	10.36	-6.67	125445	002088	众和股份	7.71	-7.11	76999	002181	远望谷	13.65	-6.9	264197
000728	中航光电	6.45	-4.43	197856	000856	康强新材	10.36	-6.67	125445	002089	众和股份	7.71	-7.11	76999	002182	远望谷	13.65	-6.9	264197
000729	中航光电	6.45	-4.43	197856	000857	康强新材	10.36	-6.67	125445	002090	众和股份	7.71	-7.11	76999	002183	远望谷	13.65	-6.9	264197
000730	中航光电	6.45	-4.43	197856	000858	康强新材	10.36	-6.67	125445	002091	众和股份	7.71	-7.11	76999	002184	远望谷	13.65	-6.9	264197
000731	中航光电	6.45	-4.43	197856	000859	康强新材	10.36	-6.67	125445	002092	众和股份	7.71	-7.11	76999	002185	远望谷	13.65	-6.9	264197
000732	中航光电	6.45	-4.43	197856	000860	康强新材	10.36	-6.67	125445	002093	众和股份	7.71	-7.11	76999	002186	远望谷	13.65	-6.9	264197
000733	中航光电	6.45	-4.43	197856	000861	康强新材	10.36	-6.67	125445	002094	众和股份	7.71	-7.11	76999	002187	远望谷	13.65	-6.9	264197
000734	中航光电	6.45	-4.43	197856	000862	康强新材	10.36	-6.67	125445	002095	众和股份	7.71	-7.11	76999	002188	远望谷	13.65	-6.9	264197
000735	中航光电	6.45	-4.43	197856	000863	康强新材	10.36	-6.67	125445	002096	众和股份	7.71	-7.11	76999	002189	远望谷	13.65	-6.9	264197
000736	中航光电	6.45	-4.43	197856	000864	康强新材	10.36	-6.67	125445	002097	众和股份	7.71	-7.11	76999	002190	远望谷	13.65	-6.9	264197
000737	中航光电	6.45	-4.43	197856	000865	康强新材	10.36	-6.67	125445	002098	众和股份	7.71	-7.11	76999	002191	远望谷	13.65	-6.9	264197
000738	中航光电	6.45	-4.43	197856	000866	康强新材	10.36	-6.67	125445	002099	众和股份	7.71	-7.11	76999	002192	远望谷	13.65	-6.9	264197
000739	中航光电	6.45	-4.43	197856	000867	康强新材	10.36	-6.67	125445	002100	众和股份	7.71	-7.11	76999	002193	远望谷	13.65	-6.9	264197
000740	中航光电	6.45	-4.43	197856	000868	康强新材	10.36	-6.67	125445	002101	众和股份	7.71	-7.11	76999	002194	远望谷	13.65	-6.9	264197
000741	中航光电	6.45	-4.43	197856	000869	康强新材	10.36	-6.67	125445	002102	众和股份	7.71	-7.11	76999	002195	远望谷	13.65	-6.9	264197
000742	中航光电	6.45	-4.43	197856	000870	康强新材	10.36	-6.67	125445	002103	众和股份	7.71	-7.11	76999	002196	远望谷	13.65	-6.9	264197
000743	中航光电	6.45	-4.43	197856	000871	康强新材	10.36	-6.67	125445	002104	众和股份	7.71	-7.11	76999	002197	远望谷	13.65	-6.9	264197
000744	中航光电	6.45	-4.43	197856	000872	康强新材	10.36	-6.67	125445	002105	众和股份	7.71	-7.11	76999	002198	远望谷	13.65	-6.9	264197
000745	中航光电	6.45	-4.43	197856	000873	康强新材	10.36	-6.67	125445	002106	众和股份	7.71	-7.11	76999	002199	远望谷	13.65	-6.9	264197
000746	中航光电	6.45	-4.43	197856	000874	康强新材	10.36	-6.67	125445	002107	众和股份	7.71	-7.11	76999	002200	远望谷	13.65	-6.9	264197
000747	中航光电	6.45	-4.43	197856	000875	康强新材	10.36	-6.67	125445	002108	众和股份	7.71	-7.11	76999	002201	远望谷	13.65	-6.9	264197
000748	中航光电	6.45	-4.43	197856	000876	康强新材	10.36	-6.67	125445	002109	众和股份	7.71	-7.11	76999	002202	远望谷	13.65	-6.9	264197
000749	中航光电	6.45	-4.43	197856	000877	康强新材	10.36	-6.67	125445	00211									