

分析这两天房地产企业的报表发现一个疑问

毛利率为何相差那么大？

到昨天,已经有118家上市公司公布2007年半年报,我们发现其中有不少是房地产企业,其实,沪深股市中正宗(就是上市至今一直是房地产)房地产股票并不多,大量的,是经过资产重组演变为房地产的公司,有趣的是两者常有不同。

我们结合这两天公布的房地产企业半年报,进行一些分析。

投资收益帮了大忙

本周二有19家公司公布半年报,其中有3家属于房地产股票,天房发展(600322)是正宗房地产企

业,而中江地产(600053)、创兴科技(600193)是资产重组后变成主要经营房地产的公司。今年上半年,两家重组公司收益高于正宗房地产公司,创兴科技每股收益为0.516元,中江地产每股收益0.294元,天房发展每股收益只有0.0218元。本周三公布半年报的9家公司中,万业企业(600641)是经过多次重组的房地产企业,上半年净利润同比增长了116.14%,每股收益高达0.64元。

不过,两家每股收益最高的公司,利润大增不是因为房产销售特别好,而是靠投资收益帮忙。如万业

企业上半年净利润2.86亿元,而投资收益为3.19亿元,主要是收到老西门置业发展有限公司95%股权转让款,扣除非经常性损益后的净利润只有2145万元。同样,创兴科技利润大增靠的是出售厦门大洋房地产开发有限公司股权的投资收益,公司上半年净利润为8655.07万元,投资收益有10314.59万元,扣除投资收益,就没有那么好的收益了。

这种投资收益是一次性的,下半年不会再有,因此,推算全年利润的时候,不能简单地将上半年利润乘2。

毛利率差异之谜

房地产公司报表与一般生产企业有很大不同,要等房屋竣工交付使用才能将销售款确认为利润,利润的确认比较集中,而建造房屋的过程往往没有多少利润,利润具有不均衡的特点。

所以,分析房地产企业,关键要看其开发的产品什么时候竣工,根据其预售款推算未来的利润。同时,看其开发的住宅毛利率是多少,不同毛利率利润是不同的。

我们发现有些房地产毛利率差

异很大,比如,将中江地产和天房发展比较,同样做房地产,前者在江西,后者在天津,毛利率差别大得惊人。中江地产报表显示毛利率高达79.89%,公司上半年实现房地产销售收入为4.4亿元,净利润有8816万元。反观天房发展,毛利率只有14.97%,公司上半年实现房地产销售收入高达10亿元,比中江地产高了一倍多,但净利润只有1678.8万元,比中江地产少了很多,导致两者每股收益差别极大。

全国不同地方房地产的毛利率有差别是正常的,但差别如此之大,却是罕见的。天房发展的毛利率比一般的房地产企业低了许多,公司解释是因为建造了经济适用房,政府控制房价,因此毛利率较低。而中江地产毛利率又远远高于一般房地产企业,公司对此没有解释,令人难以理解。

本报记者 连建明

汉钟精机拟首发3800万股

三特索道拟首发3000万股

正邦科技拟首发1900万股

上海汉钟精机股份有限公司、武汉三特索道集团股份有限公司、江西正邦科技股份有限公司日前发布招股意向书,三公司发行完成后将在深交所中小板挂牌上市。

上海汉钟精机股份有限公司将发行不超过3800万股A股,本次发行采用网下向询价对象询价配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的发行方式。其中网下配售不超过760万股,即本次发行数量的20%,网上发行数量为发行总量减去网下最终发行量。本次发行网下配售和网上发行同时进行,网下配售时间为:2007年8月2日至2007年8月3日;网上发行时间为2007年8月3日。

汉钟精机主业为从事螺杆式压缩机的研发和生产,主要产品有螺杆式制冷压缩机和空气压缩机。其中,制冷压缩机主要应用于大型商用中央空调设备和冷冻冷藏设备,在内地市场占有率为35%;空气压缩机主要应用于工业自动化领域。

武汉三特索道集团股份有限公司首次发行3000万股A股,本次发行将采用网下询价对象申购配售与网上向社会公众投资者定价发行及向在原“武汉柜台”交易的208440万股个人股同比例定向配售相结合的方式,其中,1500万股向在原“武汉柜台”交易的208440万股个人股同比例定向配售,公司原个人股股东放弃以及未获配售

的定向配售部分由承销团包销。其余1500万股向社会公众公开发行,其中,网下配售300万股,占本次公开发行股票数量的20%;其余部分向网上发行。本次发行网下配售和网上发行与定向配售同步进行。网下配售的申购时间为2007年8月3日及2007年8月6日,网上发行与定向配售时间为2007年8月6日。

三特索道的主营业务为:以风景区客运索道运输服务为主,辅以旅游景区和景观房地产开发。目前公司收入主要来源于索道门票收入,少量来源于景区服务和旅游房地产租售取得的收入。

江西正邦科技股份有限公司首次公开发行不超过1900万股A股,占发行后总股本的25.23%。公司发行前每股净资产为2.19元,本次发行采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式同时进行,其中网下配售不超过380万股,即本次发行数量的20%;网上发行数量为本次发行总量减去网下最终发行量。本次发行网下配售和网上发行同时进行,网下配售时间为2007年8月2日至2007年8月3日;网上发行时间为2007年8月3日。

正邦科技的主营业务是饲料的生产和销售及养殖、良种繁育。饲料以猪禽饲料为主,水产饲料为补充;养殖、良种繁育包括畜禽及水产品育种、养殖。

光军

沪源上市公司2007年半年报主要经济指标（5）										
股票代码	股票简称	每股收益（元）		每股净资产（元）		净资产收益率（%）		净利润（万元）		分配预案
		07年半年报	06年半年报	07年半年报	06年年报	07年半年报	06年半年报	07年半年报	06年半年报	
600309	烟台万华	0.510	0.260	2.53	2.11	20.16	15.58	60616.93	31212.06	不分配不转增
600641	万业企业	0.640	0.300	5.14	4.65	12.42	6.35	28585.48	13225.26	不分配不转增
000150	S*ST光电	-0.023	-0.029	1.35	1.38	-1.72	-2.08	-753.28	-926.27	不分配不转增
000795	太原刚玉	0.026	-0.082	1.47	1.44	1.75	-3.03	709.97	-2273.01	不分配不转增
000926	福星科技	0.190	0.280	3.58	6.72	5.22	5.11	9817.03	5761.90	不分配不转增
002048	宁波华翔	0.210	0.340	3.30	3.19	6.42	10.70	5815.94	4138.33	不分配不转增
002083	亨旦股份	0.160	0.210	2.22	2.78	7.25	12.54	8458.08	6986.95	不分配不转增
002112	三变科技	0.180	0.250	4.60	3.00	3.85	9.03	1415.64	1498.82	不分配不转增
002122	天马股份	0.930	0.820	10.67	3.83	7.62	31.33	11064.63	8387.70	不分配不转增
600118	中国卫星	0.210	0.110	1.65	1.49	12.70	6.93	4757.57	2495.29	不分配不转增
600135	S乐凯	0.163	0.046	2.91	2.79	5.62	1.71	5588.82	1577.30	不分配不转增
600302	标准股份	0.221	0.189	3.32	3.19	6.66	5.98	7637.80	6520.95	不分配不转增
600352	浙江广盛	0.242	0.144	2.21	2.06	10.99	7.84	14304.10	8515.02	不分配不转增
600367	红星发展	0.090	0.140	3.52	3.43	2.55	4.13	2615.49	4120.19	不分配不转增
600521	华海药业	0.320	0.300	3.94	3.81	8.20	8.27	7428.99	6906.53	不分配不转增
600568	*ST潜药	0.090	0.027	2.94	2.85	3.04	0.65	1119.99	290.86	不分配不转增
600837	都市股份	0.600	0.020	1.97	0.42	30.55	6.32	204083.52	21411.53	不分配不转增
600995	文山电力	0.100	0.110	2.21	2.64	4.01	3.76	2353.74	1991.74	不分配不转增
000661	长春高新	0.014	-0.220	2.44	2.43	0.56	-10.70	179.03	-2889.00	不分配不转增
000677	山东海龙	0.228	0.063	2.32	2.09	9.87	3.18	9403.91	2577.91	不分配不转增
000767	漳泽电力	0.220	0.170	2.46	1.98	8.65	9.59	28210.31	18979.49	不分配不转增
000835	四川圣达	0.354	0.022	1.47	1.84	17.43	1.16	4161.83	232.70	不分配不转增
002068	惠康股份	0.317	0.355	5.14	5.02	6.15	11.46	2817.04	1916.75	不分配不转增
002082	栋梁新材	0.210	0.150	2.81	4.26	7.45	3.54	2787.84	1253.90	不分配不转增
002097	山河智能	0.446	0.397	4.37	3.92	10.20	19.47	5910.33	3941.65	10送2派0.30元(含税)转增8股
600156	华升股份	0.021	0.016	1.38	1.36	1.52	1.25	840.60	683.60	不分配不转增
600351	亚宝药业	0.140	0.070	2.63	2.49	5.40	3.06	1891.50	968.31	不分配不转增
600481	双良股份	0.153	0.089	3.26	3.11	4.71	3.07	4694.38	2725.41	10转增10股
600815	厦工股份	0.190	0.080	1.96	1.77	9.62	3.90	10172.89	3724.93	不分配不转增
000008	*ST宝投	0.015	-0.006	1.04	1.02	1.43	-0.61	109.49	-45.87	不分配不转增
000565	渝三峡A	0.078	0.008	2.22	2.14	3.52	0.37	1353.83	139.40	不分配不转增
000570	苏常柴A	0.460	0.090	3.91	2.76	11.89	3.37	17379.35	3450.24	不分配不转增
000591	桐君阁	0.073	0.065	2.64	3.06	2.72	2.10	939.66	713.06	不分配不转增
000612	集佳万方	0.778	0.265	2.76	2.19	28.16	12.14	37354.85	12735.52	不分配不转增
000811	烟台冰轮	0.180	0.130	2.93	2.98	6.28	4.77	3222.04	2293.26	不分配不转增
000852	江钻股份	0.140	0.220	2.82	3.08	4.90	7.08	4252.37	6720.53	不分配不转增
000911	南宁糖业	0.120	0.680	3.61	4.15	3.34	16.49	3167.37	17948.17	不分配不转增
002027	七喜控股	0.020	0.140	2.29	2.20	0.85	6.53	587.88	4189.48	不分配不转增
002052	同洲电子	0.220	0.350	2.77	5.12	7.78	4.09	4868.72	2240.37	不分配不转增
002113	天润发展	0.180	0.190	5.70	4.84	3.08	3.16	1296.24	1007.75	不分配不转增
002124	天邦股份	0.062	-0.013	3.98	1.95	1.38	-0.65	377.55	-63.80	不分配不转增

注：截至7月27日已有118家公司公布半年报，其中沪市57家，深市61家

制表：上海凡讯信息

中核钛白、宏达经编将挂牌上市

股票名称:中核钛白
股票代码:002145
发行价:5.58元
发行市盈率:17.44倍
中签率:0.061%
预计上市时间:加快安排上市(以上市公告书为准)
总股本:19000万股
本次上市:4800万股
上市地点:深交所中小板
【点评】国内最大的钛白粉生产企业,并且是国内首家3万吨级以上的金红石型二氧化钛生产企业,在国内市场竞争中拥有强

大的规模优势。
君之创咨询 仇建宏:预计上市定位在19.30元—22.20元附近。
中信金通 钱向劲:预计上市在15元左右,运行区间为14元—17元。
世基投资 徐鸣:预计上市首日定位于:11.50元—13.50元。
股票名称:宏达经编
股票代码:002144
发行价:5.43元
发行市盈率:35倍
中签率:0.114%
预计上市时间:8月6日(以上市公告书为准)

总股本:10733.88万股
本次上市:2160万股
上市地点:深交所中小板
【点评】国内生产高档汽车内饰面料的龙头企业,主要产品包括汽车内饰面料和服饰面料。公司下游最终用户较集中,上海大众和上海通用合计占85%。
君之创咨询 仇建宏:预计股价定位在17.50元—20.80元附近。
中信金通 钱向劲:预计该股定位在10元左右,运行区间10—12元。
世基投资 徐鸣:预计上市首日定位于:12.50元—15.00元。

上海申之江拍卖有限公司 拍卖公告

世界名表、玉器珠宝、红木家具、商务礼品精品拍卖会

拍卖时间:2007年8月4日(周六)下午1:30 预展时间:2007年8月2日-4日9:00-17:00

★世界名表:百余款世界十大名表,有全新原盒原证。
1、全新江诗丹顿贝壳底钻石链金女表 市场价约241000 现价102000
2、百达翡丽金全壳女表 市场价约235000 现价78000
3、全新AP白金壳皮带男表 市场价约186400 现价76000
4、全新伯爵钻圈金女表 市场价约197000 现价65000
5、全新欧米茄钻石链圈贝壳底金钢女表 市场价约29700 现价13000

★钻石珠宝: 0.3ct-2ct裸钻、PT900钻戒、卡地亚、宝格丽、谢瑞麟款K金钻戒、祖母绿、红宝、海水珍珠首饰;各式新款K金手链、耳钉、项链等百余种

★红木家具: 和田籽玉、白玉、缅甸翡翠;拍卖预告:我公司有一批浦东新区双桥翠、牙雕、角雕等古玩杂件;礼盒洋毯、镇山图、博兴路等小户型房产即潘、品牌皮具、人民币珍藏册等一大批;将拍卖,价格合理,欢迎来电咨询。
【T: 63617100 手机: 13916622068】

起拍价为市场价的2-5折,是您馈赠、收藏、投资的良好选择

拍卖须知:参加竞买须带有效证件并持拍卖前办理登记手续,持保证金1000元,不成交者全额退还。

拍卖预展地点: 本公司展览大厅(2楼,3楼) 公司地址: 云南北路30号(市百一店东楼后)

咨询电话: 63221182 传真: 63617599 网址: www.szj.com.cn

上海华夏拍卖有限公司 拍卖公告

中国拍卖行业AAA级企业 全国重合同守信用企业

受法院委托,定于2007年8月14日(星期二)下午2:00在制造局路409号拍卖如下标的:

1、黄浦区河南南路655弄1号1003室,住宅,建面145.23M² 【15万】
2、青浦区华新镇周浜村2-4丘5666.03M²集体土地使用权,权证号青2000005622 【10万】
(竞买者应为当地的集体组织或个体经营者,符合有关法律法规规定的竞买条件,并须持有当地政府及资产管理公司联合盖章的同意参加竞买的书面同意书方能参加竞买)

3、宜山路520号1205室/1206室/1901室,办公楼,建面117.66M²/135.79M²/162.3M² 【各10万】
4、浦东新区东陆路1182弄13号103室,住宅,建面74.17M² 【5万】
5、金山区朱泾镇罗星南路303弄16号102室,住宅,建面123.90M² 【5万】
6、奉贤区西渡镇申星小区3幢7号602室,住宅,建面88.28M² 【2万】
7、金山区漕泾镇中一路561号402室,住宅,建面112.10M² 【2万】
8、金山区吕巷镇溪西街15号303室,住宅,建面54.40M² 【2万】
9、金山区亭林镇和平东路17弄1号304室,住宅,建面47.69M² 【2万】
10、金山区亭林镇和平南路40弄10号404室,住宅,建面41.99M² 【2万】
11、桶装水生产流水线设备(部分) 【3万】

竞买须知:竞买者须在拍卖前提交有效证件办理登记手续,交付【】中所需的保证金(人民币)。票据支付须拍卖前到账。

咨询: 公告即日起9时至下午5时接受咨询、并预约看样。(节假日除外)

地址: 黄浦区制造局路409号 咨询电话: 53071493转101、53071453 陶先生 网址: www.hxpama.com

上海东方国际商品拍卖有限公司

SHANGHAI ORIENT INTERNATIONAL COMMODITY AUCTION CO., LTD

拍卖公告

和田籽玉、白玉、缅甸翡翠;钻石珠宝; 工艺礼品专场拍卖会

拍卖时间: 2007年8月5日(星期日) 下午1:30

预展时间: 2007年8月2日—5日 9:00—17:00

拍卖、预展地址: 长寿路728号 (近古井假日酒店)

主要拍品内容

和田白玉挂件、摆件; 缅甸翡翠、珠宝钻饰、苏绣大摆件、牙雕摆件、铜摆件、红木家具、红木家具、高档礼品洋酒、葡萄酒、瓷器、电脑、空调等一批。

拍卖须知: 参加竞买者须持有效证件于拍卖会前办理登记手续,并支付保证金1000元,不成交则全额退还。

咨询电话: 021-62989807(直线) 62777810/8118分机 朱小姐

网址: http://www.epama.com E-mail:market@epama.com