

<<地产阳谋>>

图书基本信息

书名：<<地产阳谋>>

13位ISBN编号：9787509511527

10位ISBN编号：7509511526

出版时间：2009-1

出版时间：中国财政经济出版社一

作者：王大力

页数：167

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

和大力的相识，是从他前些年发表在《证券市场周刊》上篇篇充满慧眼、独具洞察力的公司分析文章。

他的一些佳作还成为我和我的研究生深度挖掘上市公司经营运作、财务绩效的案例来源之一。

这次有幸先行阅读了大力这本新书的电子版，深感这是一本反映中国上市公司运营，深度透视房地产业发展轨迹，全面分析房地产企业成败故事的佳作。

我特别欣赏本书彰显的四大亮点： 1. 融合房地产业发展态势与重点房地产企业盈利模式的分析内容 房地产是当今中国最受关注的行业，并掺杂种种“非议”。

以房地产行业作为解析对象，既需要作者“偏向虎山行”的胆识，更需要“一览众山小”的心态与视野。

解析上市公司，既不能只见树木不见森林，也不能只停留在宏观层面和行业基本面上。

从理论上讲，行业经营特征肯定以各种方式决定企业的经营模式、财务结构和会计数据的内在关系，在较长时期内固化了所属企业的收益能力和风险水平。

我认为跨行业的经营分析、财务比较几乎只是数字游戏，而房地产行业属于具体细分行业，又有差异化的盈利模式，比如专营住宅的万科、热心商业地产的昆百大，还有高举旅游地产的华侨城，所以，更有经营与财务分析的广阔空间与巨大价值。

大力这部新作对此有入木三分的见解。

2. 既奉行“数据说话”，又不拘泥于数值的分析方法 我个人一直认为会计指标与财务报表固然有其各种局限，但是它肯定是投资者评价企业的“第一个”和“唯一直接”公开获得的最佳分析资料，而且会让你领略到一种奇特的思维方式。

巴菲特曾感言：“会计数字当然是商业语言，而且为任何评估企业价值并跟踪其进步的人提供了巨大的帮助。

没有这些数字，我就会迷失方向。

对我们来说，它们总是评估自己的企业和他人企业的起点。

但是，经理们和投资者要记住，会计仅仅有助于业务思考，而永远不能取代业务思考。

”

## <<地产阳谋>>

### 内容概要

在中国经济转轨的大背景下，本土房地产公司展示着丰富多彩、令人眼花缭乱的运作与财技。其中，不仅包括万科与华侨城的盈余管理，也包括新湖中宝的融资“四部曲”、新恒基地产的借“壳”难题、SOHO中国的逆势踏空、华远地产的“包装待嫁”，还包括一些公司赴港上市后的业绩“变脸”等。

诸多故事中，更涉及到人们所熟悉的地产大佬，如王石、潘石屹、任志强、黄俊钦、黄伟等。

本书通过财报数字，深入到房地产公司的经营层面，透过表象探讨诸种运作背后的关键点——利益，是对转轨时期地产公司现世相的写真。

本书可以帮助读者通过研究案例提高对公司的分析能力。

## <<地产阳谋>>

### 作者简介

王大力，曾从事公司财会实务工作十二年，后涉足财经媒体、上市公司研究与证券分析等领域，于《证券市场周刊》、《新地产》、《新理财》、《新财经》、《中国财经报》、《中国税务报》等报刊发表各类专业探讨、公司分析等文章愈百篇。

## &lt;&lt;地产阳谋&gt;&gt;

## 书籍目录

行业篇 第1章 房地产企业运作三要素 资金 土地 业绩 第2章 政策敏感,需奉行“三大纪律” 一项税收引发“血案” 企业债:咫尺天涯 风险之下奉行“三大纪律” 第3章 2007年度房地产上市公司20强 20强上市公司营业收入翻倍 房价暴涨带来高毛利率 利润向大型房企集中 资产升值给部分公司带来巨额账面浮盈 现金为王 非常业绩的非常原因 第4章 万科A:中国房地产企业标杆模样 龙头企业奉行“中庸”之道 市场调整初期四种作为 高息债券多付利息愈亿元借壳篇 第5章 “新湖系”:民营房企借“壳”标杆 准财务公司的挑战 养“壳”千日,用“壳”一时 选择与资产评估 打开融资一片天 掌门人的智慧 第6章 华远上市:财富“剩”宴的背后 财富“剩”宴,皆大欢喜 两版数据,资金饥渴 资产评估,顺序倒置 盈利预测,有失谨慎 外来之“壳”,便于运作 第7章 新恒基地产:昔日所揽坏“壳”大变身 昔日身陷“坏壳门” 一朝变身“壳王” 地产注入的“时空”艺术 民企借“壳”之“路漫漫” 第8章 中房集团:钦定央企的主业经营悖论 主业突出,盈利不佳 下属公司遇ST尴尬 喜新厌旧,另借他“壳” IPO篇 第9章 SOHO中国的“三维”财技 资金:低负债率下的隐性融资 土地:期地与“二手”模式 业绩:配合IPO集中释放 第10章 滨江集团:逆行上市的业绩样本 逆行上市,业绩大增 首发资金,味如甘露 逆市拿地,长期看多财务篇 第11章 昆百大A:商业地产计量模式拯救财报 计量转变 融资先导 “提升”业绩 利于估值 第12章 华天酒店:一栋楼提升业绩 一栋楼的故事 另类售后租回 公允价值悬疑 未来任重道远

## 章节摘录

行业篇 第1章 房地产企业运作三要素 土地 商场如战场，不进则退。  
发展才是公司存续的主题。

透过房地产公司拿地与土地储备的情况，可以考查未来发展空间。

预付账款与存货通常是归集房地产公司开发楼宇与土地的报表项目，所以，我们计算这两项合计数占总资产的比重（下称“存货资产比”），来考查23家房地产上市公司于项目及土地上的资源配置情况。

2008年6月末，23家上市房地产公司存货资产比平均为64.82%，比1季度末的65.03%略有降低；该比率2007年末为63.22%，2006年末为62.52%，可见，近两年呈逐渐上升趋势。

具体到公司方面，保利地产的存货资产比较高，为90.77%；滨江集团稍逊，为83.41%；万科A、金地集团、首开股份与北辰实业分别是78.29%，72.67%、59.05%与58.84%（见图表1-1）。

就趋势而言，万科A的预付账款与存货占总资产的比重是逐渐提高的，2006年末、2007年末与2008年1季度末分别是73.08%、74.69%与77.64%；保利地产亦基本是同样趋势，2006年末、2007年末与2008年1季度末该项比率分别是85.86%、84.30%与91.49%。

金地集团的该项比率则有降低的趋势。

可见，在项目与土地配置方面，主流房地产上市公司的水平不同，趋势变化亦有差异。

房地产公司的货币资金与存货可视为硬币的两面，前者反映公司的抗风险能力，但持币过多会导致资金使用效率的低下；后者蕴含了公司的盈利能力，是未来公司利润的源泉，但是在存货上大量占用资金会影响流动性，进而导致资金紧张。

于是，公司需要在二者之间进行权衡，进行合理配置。

其实，房地产公司在存货上的配置类似于炒股中的仓位控制。

存货占总资产比重多，意味着在看多未来的判断之下持重仓。

不过，二者的商业模式不同，炒股具有短期性，股价天天在变，可以天天操作；而房地产项目的运作具有中长期的特点，这使房地产公司们被动地成为“中长期投资者”。

从这种角度上看，万科A与保利地产在土地与项目上的资产配置比率呈增加的趋势，即其逐渐“加仓”的含义，可以理解为其依然中长期看好中国的房地产市场，尽管短期内会面临一些调整。具体的例证是，在房地产市场调整初期，一些房地产公司仍未放慢扩张的步伐，如保利地产近期通过挂牌方式取得位于江西省南昌市湾里区招贤镇地块，该地块面积164.77万平方米，容积率不大于0.6，用地性质为住宅、商业、办公和文娱娱乐用地，成交价为5.93亿元。

如果置于房地产公司整体运作的视角下考查，土地与项目不仅仅会产生未来的业绩，同时也与“市值管理”关系密切。

这不仅涉及到股东财富的增长，也与融资运作相关，比如IPO融资以及大股东的股权质押融资等。

## &lt;&lt;地产阳谋&gt;&gt;

## 媒体关注与评论

“开卷有益”是文章与著作最基本的“质量标准”。

对于证券分析师来说，最为关键的是分析工具要科学、分析内容要全面、分析结论要有用。

本书高水平地采纳了哈佛的分析思路，向读者展示了一个个活灵活现、完整的房地产公司。

我们不仅难以简单定性某个公司的“故事”是“好”还是“坏”，而且还难以定论某个案例到底是“业务经营”、“重组题材”，还是单纯会计上的“盈余管理”。

比如“华天酒店：一栋楼提升业绩”就是如此。

——对外经贸大学国际商学院教授、博士生导师 汤谷良 盘点市场高涨时的业绩喜宴，探索拐点来临时的应时之作，历数浮华表象背后的利益得失，展示业界众生的喜怒哀乐，挖掘未知世界的坦途正途。

本书以资本市场为依托，从专业视角解析房地产运作的经典案例，底蕴深厚，独树一帜。

特荐于投资者、分析师、监管层、房企从业者、财会专业人士及相关学者等。

——《证券市场周刊》常务副社长、主编 于颖 中国房地产运作感性偏多，理性偏少；阴谋居多，阳谋居少。

对中国房地产的分析亦然，要么“棒杀”，要么“捧杀”，持中之论如凤毛麟角。

返观今日行业难局困境，除却金融海啸等外因，大抵根源于此。

本书地产阳谋论，以资本的视角，生动的案例，既对企业成败因由施以庖丁之手，又指出“做好人也能赚钱”的阳关道。

激赏之下，荐为从业者案头之卷。

——《新地产》杂志主编 张文豪 本书透过财务数据分析行业本质，通过分析若干代表性地产公司的财技运作，揭示背后可能存在的财务陷阱，同时也揭示了优质地产公司的竞争优势，对于投资者从财务视角理解地产公司价值有极大帮助。

——财务专家、知名上市公司财务舞弊揭露先锋 夏草

## <<地产阳谋>>

### 编辑推荐

《地产阳谋》特点：以数据说话，探究房企灰色区域，房地产与资本市场双牛市下的崛起之路，转轨时期房地产公司动作样本。



<<地产阳谋>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>