

争论生课程考试成绩单
 [试卷封面]

院 系	经济治理学院	专业	金融学			
学生姓名		学号				
课程名称	财务报表分析					
授课时间	2023 年 月 至 2023 年 月	周学时	3	学分	2	
简 要 评 语						
考核论题						
总评成绩 (含寻常成绩)						
备注						

任课教师签名：

日期：

- 注：1. 以论文或大作业为考核方式的课程必需填此表，综合考试可不填。“简要评语”栏缺填无效。
2. 任课教师填写后与试卷一起送院系争论生秘书处。
3. 学位课总评成绩以百分制计分。

保利地产财务分析报告



完成人：

指导教师：

完成日期：2023 年 1 月 26 日

联系 ：

EMAIL：

第一局部：绪论及财务指标计算说明

〔一〕.关于保利

保利房地产〔集团〕股份是中国保利集团控股的大型国有房地产企业，是中国保利集团房地产业务的运作平台，国家一级房地产开发资质企业。总部位于广州。2023 年7 月 31 日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市，成为在股权分置改革后，重启IPO 市场的首批上市的第一家房地产企业。2023 年全年保利地产共实现签约金额1541.04 亿元，同比增长 12.75%；实现签约面积 1218.30 万平方米，同比增长 14.22%。

公司核心竞争力分析：1、卓越的战略治理力量：面对房地产行业简单多变的进展形势，公司始终坚持“三个为主、三个结合”的战略方向不动摇，准时把握经营形势，快速调整经营策略，敏捷把握经营力度，始终保持稳定安康进展，表达了卓越的战略定力和治理力量。2、突出的品牌影响力公司是央企控股的大型房地产上市公司，坚持“和者筑善”的品牌理念，致力于“打造中国地产长城”，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，2023 年末公司品牌价值提升至 361.5 亿元。3、优质、丰富的工程资源公司具备多元化的工程拓展力量，除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、合作开发、兼并收购等敏捷的拓展方式猎取工程资源。截至报告期末，公司拥有在建、拟建工程 270 个，待开发土地总建筑面积 5482 万平方米，其中一二线城市占比约为74%，工程储藏优质、丰富，为公司的持续进展奠定坚实根底。

〔二〕.2023 年房地产市场概述

1、房地产行业告辞高速增长，行业改革需求加大。2023 年以来全国整体的楼市销售在政策不断利好的刺激下，温顺回暖。1-5 月全国商品房销售面积 35996 万平方米，同比下降 0.2%，降幅大幅收窄；商品房销售额 24409 亿元，同比增长 3.1%，已经回正。销售数据温顺回暖，同比降幅收窄或略有增长，但我们仍旧看到，房地产开发投资增速下行趋势没有转变。2023 年 5 月国房景气指数 92.43，创下了 1997 年指数创立以来的历史低值。

2、房地产行业国企占比高，运营效率相对较低。从房地产行业来看，国企改革对于房地产行业意义重大。地产行业当中国企占比较大。房地产行业A 股上市公司 166 家，其中心企 13 家，地方国企63 家，两者加起来占全部房企将近一半。但是，从运营效率来看，国有地产企业运行效率却低于行业平均水平。ROE 方面，整个行业告辞了高利润时代，ROE 整体呈现下滑态势，但国企 ROE 始终低于行业均值。2023 年行业平均 ROE 是 12.4%，国企 ROE 为 11.4%，低了 1 个百分点；费用率方面，国企费用率略高于行业均值，2023 年行业平均费用率 8.7%，国企为 8.8%。从运营效率来看，国企有较大提升空间。

3、土地供给偏紧，价格涨幅较大。2023 年至 2023 年，我国房地产企业购置土地面积仅增长了 8.7%，而同期商品房销售面积增长了287.2%。主要城市土地供给下滑速度尤为明显。40 个主要城市供给土地占地面积同比增速由2023 年的 44.62%下滑至 2023 年上半年的 -19.8%。土地价格的增速明显超过同期商品房销售均价的上涨。2023 年至 2023 年，土地平均购置价格年均复合增长率 15.07%，同期商品房销售均价年均复合增长率 9.69%。土地平均购置价格占商品房销售均价的比例由26.62%上涨至 40.97%。

4、楼市需求仍未见顶，一线城市具有强支撑。城市化是住房市场进展的核心动力之一，近十年来随着一线城市超进展的经济效应，人口集聚进一步推升了“大城市化”的形成，一线城市的人口强吸附力量也构成了对于潜在需求的强力支撑。从土地供求方面，2023-2023年北上广深土地均处于供求相对平衡的状态，而随着当前库存的消耗以及房企回归一线城市

的迫切性增加，其土地资源的稀缺性将进一步凸显。

〔三〕.指标说明及重要事项披露

（1）对外投资资产包括：长期股权投资、可供出售金融资产、投资性房地产、持有至到期投资科目；

（2）利息保障倍数=息税前利润总额 EBIT/利息费用=(企业的净利润+企业支付的利息费用+企业支付的所得税)/ 利息费用.这里的利息费用不等同于财务费用，查看年报附注找到每年支付出去的利息数，不承受合并利润表中的财务费用；

（3）应收账款周转率分母涵盖内容统肯定为应收账款、应收票据、其他应收款三局部，不考虑存货跌价和坏账预备；

（4）应付帐款涵盖应付票据、应付账款以及其他应付款；

（5）可持续增长率〔用范霍恩方程式〕=(销售净利率×总资产周转率×收益留存率×期末权益乘数)/(1-销售净利率×总资产周转率×收益留存率×期末权益乘数)

（6）关于改进的杜邦分析：金融资产主要包括：货币资金、交易性金融资产、可供出售金融资产。假设企业持有的应收票据是为了获利而不是促销目的而持有则也应当归入金融资产。其他则应当归入经营资产。短期借款、交易性金融负债、长期借款、应付债券应该属于金融负债。其他则属于经营负债。

（7）经营净利润=息前经营净利润-净利息费用，其中：息前经营净利润=息税前经营利润×(1-所得税税率)，净利息费用=利息费用×〔1-所得税税率〕；

（8）所得税率统一为 25%；

（9）恒大地产属于港股上市企业，存在会计准则处理差异；

（10）本报告所用的行业平均指小组所选的8 家公司，分别为华夏幸福、万科、保利地产、金地集团、中粮地产、金科股份、大龙地产、中国恒大。

（11）本报告选取的行业竞争对手主要为万科，动身点在于万科和保利属于综合实力 排名前两位的地产公司。

（12）本财务分析报告属于课程结业参考依据，涉及将来打算等前瞻性陈述等，该等 陈述不构成对投资者的承诺，请投资者留意投资风险和生疏到该报告的性质。具体数据及其他财务内容见保利地产年度财务报告。

〔四〕.报告的思路、创及缺乏

1、思路：报告严格依据总量分析——比率分析——综合分析三个方面，从横向〔行业平均和竞争对手〕和纵向〔三年〕进展比较分析，比较清楚的得出了保利地产的财务变化状况和行业地位极其缺乏之处。

2、创点：本报告将保利地产分别与行业均值比较的同时，重点将其与行业排名相像的万科进展了比较，很清楚的看出其存在的问题和特长。另外，本报告承受了改进的杜邦分析，具体分析了与传统杜邦分析之间的差异及其缘由。最终，报告承受EVA 分析。

3、缺乏之处：首先，个人缺乏财务实务学问，难以完全开掘数据背后的故事。其次，局部指标分析上比较简洁。这也反响出自身财务分析素养欠缺。这也是自己今后应当不断加强的地方。这次财务报告分析既是一个检验，也是一个挑战和熬炼。

其次局部：总量分析

〔一〕个体分析

表 1. 2023 年——2023 年资产科目变化状况

	2023		2023		2023	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
流淌资产	38467518	0.95	35085801	0.96	3.03008E+11	0.97
货币资金	3748491	0.09	4006951	0.1	33752969831	0.11
交易性金融资产	0	0	0	0	0	0
存货	28826583	0.71	26719210	0.73	2.39907E+11	0.76
其他应收款	3033495	0.075	1767806	0.048	7736887404	0.025
非流淌资产	1915801	0.047	1490763	0.04	10931799436	0.035
对外投资资产	1435060	0.036	1098415	0.03	3382082943	0.011
固定资产	315529	0.008	247763	0.0068	1985039517	0.006
无形资产	2838	7.02765E-05	1848	5.05242E-05	14535584.92	4.63005E-05
总资产	40383320	1	36576564	1	3.1394E+11	1

注：单位“元”

保利地产资产主要是流淌资产，占总资产比到达 95%以上。三年间，流淌资产占比呈现下降趋势。其中，存货占比最高，三年间也呈现不断下降趋势，但是维持在总资产的 70% 以上。由于保利地产属于央企，没有持有任何交易性资产。非流淌资产中，主要表达为对外投资资产。总体来看，2023 年至 2023 年流淌资产和存货占比下降是其主要变化特征。

表 2. 2023 年——2023 年负债及全部者权益科目变化状况

	2023		2023	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
有息负债	8790591	0.29	10078280	0.35
短期借款	310089	0.01	325740	0.01
长期借款	6641173	0.22	9049498	0.32
应付债券	1839329	0.06	703042	0.02
无息负债	21878690	0.71	18411055	0.65
流淌负债	22183374	0.72	18731349	0.66
非流淌负债	8485907	0.28	9757986	0.34
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
全部者权益总额	9714038	0.24	8087228	0.22

注：单位“万元”

总负债中，保利地产主要为无息负债，2023 年占比到达 71%。从纵向上看，2023 年到 2023 年间，保利地产的无息负债有所增加。在有息负债中，主要表达为长期借款，短期借款和应付债券比例很小。这说明保利地产有息负债偏向长期负债。从纵向上看，2023 年到 2023 年间，保利地产长期借款有所减小。在流淌性方面，主要表达为流淌负债，2023 年占总负债的比例为 72%。2023 年到 2023 年间，保利地产流淌资产有所增加，约 6 个百分点。

全部者权益方面，2023 年到 2023 年间，增长近 2 个百分点。股东权益增加。

表 3.2023 年——2023 年利润表主要科目变化状况

	14—15 年的变化率		13—14 年的变化率	
营业总收入	0.1318		0.1808	
主营业务收入	0.1318		0.1808	
净利润	0.1824		0.1995	
	2023 年		2023 年	
	金额	占总本钱比例	金额	占总本钱比例
营业总本钱	10169693	1	9122875	1
营业本钱/主营业务本钱	8245330	0.81	7412257	0.81
营业税金及附加	1215691	0.12	1114773	0.12
期间费用	693045	0.068	539589	0.059

注：单位“万元”

营业总收入方面，2023 年至 2023 年的增长较快，随后一年增速有所下调。但是，净利润的增速在三年间变化不大。营业总本钱中，营业本钱占比为81%，且保持稳定。

表 4.2023 年——2023 年现金流量表主要科目变化状况

	14—15 年的变化率	13—14 年的变化率
销售商品、供给劳务收到的现金	0.28	0.028
经营活动现金流入小计	0.30	-0.015
经营活动现金流出小计	0.06	-0.01
经营活动产生的现金流量净额	-2.7	0.07
投资活动现金流入小计	-0.20	3.43
投资活动现金流出小计	-0.22	0.68
投资活动产生的现金流量净额	-0.22	0.42
筹资活动现金流入小计	-0.19	0.05
筹资活动现金流出小计	0.47	-0.07
筹资活动产生的现金流量净额	-1.89	0.59

从上表可以看出，销售商品、供给劳务收到的现金 2023 年较 2023 年有一个大幅度的上升。经营活动产生的现金流量净额在 14 年有小幅增加，但是在 2023 年下降比较明显。而且，投资活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额在2023 年同样表现为增加，2023 年大幅度下降。

（二）行业平均及竞争对手比较

表 5. 2023 年总资产比例构成图

	华夏幸福	保利	万科	中粮地产	金科	金地	大龙地产	恒大
流淌资产	94.48%	95.92%	91.42%	87.81%	91.62%	86.51%	91.19%	80.86%
货币资金	14.21%	10.95%	12.34%	15.74%	9.17%	13.66%	16.43%	12.54%
交易性金融资产	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.31%
存货	68.72%	73.05%	62.49%	70.55%	75.87%	61.95%	53.03%	52.07%
其他应收款	0.83%	4.83%	0.80%	0.92%	2.12%	7.64%	0.33%	3.38%
非流淌资产	5.52%	4.08%	8.58%	12.19%	8.38%	8.38%	8.81%	19.14%
对外投资资产	0.39%	3.00%	5.38%	8.89%	3.95%	14.28%	5.77%	13.04%
固定资产	1.44%	0.68%	0.45%	1.27%	1.38%	0.21%	1.78%	3.27%
无形资产	0.40%	0.01%	0.17%	0.13%	0.07%	0.00%	0.00%	0.08%

2023 年，保利流淌资产占总资产的比例在全行业来看最高，到达95.92%。固然，行业主要竞争对手万科也在 91.42%。但是相对于行业平均值来看，保利流淌资产比例较好。其他应收款方面，行业内占比较少，保利和金地其他应收款占总资产的比例分别为 4.83%和 7.64%，这值得警觉。行业竞争对手万科其他应收款缺乏 1%。一般来说，现金比率在 15%左右较适宜，只有华夏幸福、中粮地产、恒大较符合这一要求，保利可能会面临资金链断裂的问题。存货方面，保利地产的存货高达 73%，位居其次。相比万科 62.49%，保利有肯定的去库存压力。由于存货的变现力量较其他流淌资产变现力量相对较弱，因而建议适当去库 存，提升企业流淌资产变现力量。

表 6. 2023 年总资产比例构成图

	华夏幸福	保利	万科	中粮地产	金科	金地	大龙地产	恒大
流淌资产	91.19%	95.26%	89.49%	89.56%	91.45%	83.98%	94.05%	80.89%
货币资金	21.82%	9.28%	8.70%	16.88%	9.83%	10.77%	19.62%	21.67%
交易性金融资产	0.00%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.04%
存货	59.67%	71.38%	60.22%	68.68%	75.52%	55.72%	58.28%	50.86%
其他应收款	1.19%	7.51%	1.30%	3.82%	1.55%	8.88%	1.15%	2.87%

非流动资产	8.81%	4.74%	10.51%	10.44%	8.55%	16.02%	5.95%	19.11%
对外投资资产	0.87%	3.55%	7.43%	7.94%	3.66%	14.28%	2.51%	12.83%
固定资产	1.41%	0.78%	0.80%	1.17%	2.65%	0.21%	1.70%	2.21%
无形资产	2.68%	0.01%	0.17%	0.09%	0.06%	0.00%	0.00%	0.05%

相比较 2023 年，保利地产的存货虽然有小幅度下降，但是在全行业来说，其库存占比仍旧较高。其他应收款方面，保利不但没降反升，在全行业来说高居其次位。在对外投资资产方面，保利地产是低于行业平均值的，相比竞争对手万科，也差了4 个百分点左右。

表 7. 2023 年负债比例构成图

	华夏幸福	保利	万科	中粮地产	金科	金地	大龙地产	恒大
有息负债	18.05%	35.38%	19.96%	58.40%	34.13%	34.42%	0.00%	43.10%
短期借款	8.22%	1.14%	0.61%	16.94%	3.20%	3.55%	0.00%	22.00%
长期借款	9.83%	31.76%	8.80%	29.24%	30.93%	25.79%	0.00%	21.10%
应付债券	0.00%	2.47%	2.96%	3.35%	0.00%	5.09%	0.00%	0.00%
无息负债	81.95%	64.62%	80.08%	40.23%	65.87%	65.58%	100.00%	56.90%
流淌负债	87.80%	65.75%	88.06%	66.38%	66.34%	66.11%	100.00%	74.08%
非流淌负债	12.20%	34.25%	11.94%	33.62%	33.66%	33.89%	0.00%	25.92%

房地产行业融资的主要手段是通过向银行长期借款的方式，归还期限一般都是在 3—5 年或者更长。相比行业内的竞争对手万科，其有息负债为 19.96%，而保利到达了 35.38%。全部，保利可以适当考虑削减有息负债比例，从而削减企业负担。固然，相比较行业平均值， 保利的有息负债比例接近平均值。值得注意的是，保利地产的有息负债中，长期借款比例较 高。在行业内看，也是比例最高的。这说明保利的借贷力量较强，机构情愿对其长期放贷。

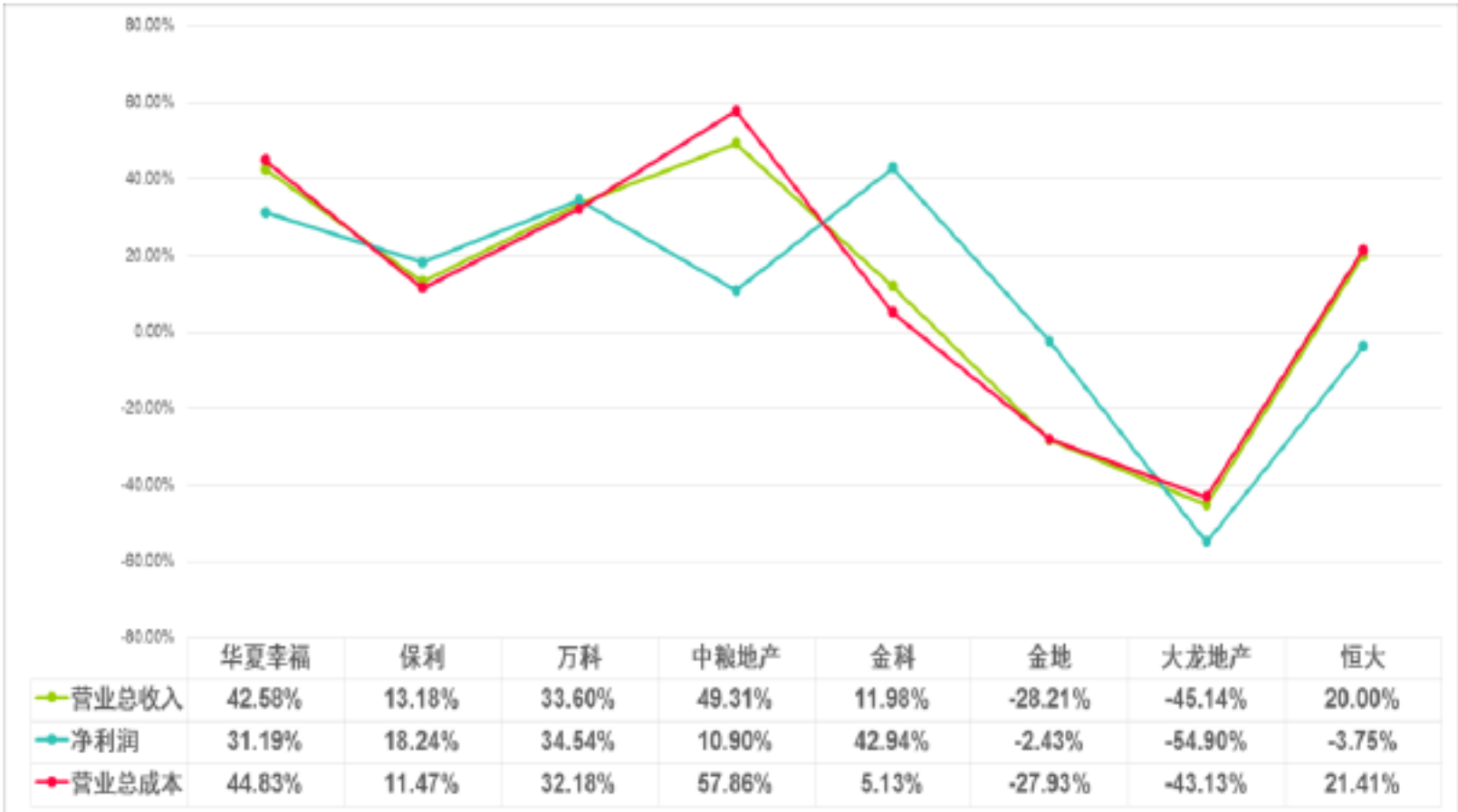


图 1、2023-2023 年全行业总收入、总本钱及利润变化趋势图

从总体上看，2023-2023 年全行业总收入、总本钱及利润差异比较明显。保利地产在营业总收入和净利润增长率上，表现上都比较突出，均高于行业平均。相比行业竞争对手万科，保利在营业总收入和净利润增长率上均逊色于万科，而且差距还是比较明显。但是在营业总 本钱上，保利营业总本钱增长率较低。

〔三〕总量分析评价

在资产中，保利地产的存货占比很高，比竞争对手万科高出近10 个百分点且高于行业均值。这说明保利地产存在去库存压力。固然，另一方面，说明保利地产的拿地力量还是很强，市场后劲很大。一般来说，现金比率在 15%左右较适宜，保利现金比率 10%左右，可能会面临资金链断裂的问题。其他应收款方面，行业内占比较少，保利其他应收款占总资产 的比例为 4.83%，行业竞争对手万科其他应收款缺乏 1%。保利地产应削减其他应收款的占比。

负债中，保利地产有息负债偏向长期负债，借贷力量很强。但是相比万科，保利有息负债比例较高，企业存在肯定的利息支付负担，可以考虑适当扩大无息负债比例。

第三局部：比率分析

〔一〕个体分析

1、偿债力量分析

表 8.2023 年——2023 年保利地产偿债指标状况

	指标	2023	2023	2023
变现力量 比率	流淌比率=流淌资产/流淌负债	1.82	1.87	1.85
	速动比率=流淌资产-存货-预付款项-其他流淌资产/流淌负债	0.263	0.326	0.43
	现金比率=货币资金+交易性金融资产/流淌负债	0.203	0.214	0.169
负债比率	资产负债率=总负债/总资产	0.78	0.779	0.76
	产权比率=总负债/全部者权益	3.54	3.52	3.16
	有形净值债务率=总负债/净资产-无形资产	3.54	3.52	3.158

	利息保障倍数 =息税前利润总额 EBIT/利息费用 =(企业的净利润 +企业支付的利息费用 +企业支付的所得税)/ 利息费用	16.48	13.25	11.36
--	---	-------	-------	-------

从变现力量来看，流淌比率表现良好且比较稳定在1.8 以上。速冻比率在三年间均呈现上升趋势，说明保利地产的短期偿债力量在不断增加。现金比率方面，2023 年到 2023 年有一个较大幅度的下降。但是整体上维持在15%以上。

从负债比率来看，三年的资产负债率变化不大，维持在 76%——78%之间。产权比率方面，从 2023 年到 2023 年三年呈现下降趋势，且在 2023 下降的较为明显。利息保障倍数虽然三年不断下降，但是均在 10 以上，利息归还力量没有任何问题。

2、营运力量分析

表 9.2023 年——2023 年保利地产营运指标状况

	2023	2023	2023
存货周转率	0.30	0.29	0.30
存货期	1211.82	1232.90	1212.60
应收账款周转率	4.30	7.01	4.52
收账期	83.10	51.36	79.59
营业周期	1294.92	1284.26	1292.19
应付帐款周转率	4.00	1.53	1.42
付账期	90.04	229.93	206.51
现金周期	1204.88	1049.06	1038.55
流淌资产周转率	0.34	0.34	0.34
总资产周转率	0.33	0.33	0.32

存货周转率方面，2023 年——2023 年保利地产根本保持不变，故存货期也没有大的发生变化。应付帐款周转率方面，三年呈现下降的趋势，说明企业占款力量有肯定的上升。总 体来看，现金周期呈现不断下降的趋势。流淌资产周转率和总资产周转率根本没有变化。

3、盈利力量分析

表 10.2023 年——2023 年保利地产盈利力量指标状况

指标	2023	2023	2023
销售净利率 =净利润/销售收入	0.136	0.130	0.128
销售毛利率 =〔销售收入-销售本钱〕/销售本钱	0.252	0.320	0.322
资产净利率〔总资产收益率〕 =净利润/平均资产总额	0.044	0.042	0.042
净资产收益率 =净利润/平均净资产	0.189	0.190	0.191

从销售净利率看，保利地产三年间均保持良好的增长态势。但是，销售毛利率却呈现不断下降趋势。资产净利率根本上保持不变，维持在 0.04 左右。净资产收益率三年间有下幅度的下降，维持在 19%四周。

4、增长力量分析