

# 碧桂园控股有限公司营运能力分析

李敏敏 李文博

武汉东湖学院 湖北武汉 430212

**摘要:** 房地产业蓬勃的发展与本国经济向好一脉相连,而且关系到人们的生产和生活。在过去的20年里,房地产在我国快速发展,国内经济稳中向好,房地产企业数量也如同雨后春笋般增加,交易天平逐渐趋于卖方市场。经营能力的研究能够让公司更好地运用已有的资金,为社会的发展带来更多的利益。为了获得更大的收益,企业要想获得长期稳定的发展,就必须把营运能力的分析摆在首要位置。因此,对公司的营运能力进行探讨,并对其经营情况进行评估判断,需要前瞻性对可能出现的危机进行合理规避,进而保持企业具有良好健康的竞争力。

**关键词:** 碧桂园; 营运能力; 财务分析; 对策建议

## Operational Capability Analysis of Country Garden Holdings Co., Ltd.

Minmin Li, Wenbo Li

Wuhan Donghu University, Wuhan Hubei 430212

**Abstract:** The vigorous development of the real estate industry is linked to the improvement of the domestic economy, and it is also related to people's production and life. In the past 20 years, my country's real estate has developed rapidly, the market supply tends to be saturated, and the competition among industries is becoming more and more intense. The analysis of enterprise operation capability is a kind of efficient enterprise information resource, which can provide the basis of decision-making for managers. In order to get more profit, if the enterprise wants to get long-term and stable development, it must put the analysis of operation ability in the first place. Therefore, to analyze the operating capacity of the enterprise and judge the operating status of the enterprise, it is necessary to reasonably avoid possible crises in a forward-looking manner, so as to maintain the enterprise with good and healthy competitiveness.

**Keywords:** Country Garden; Operational Capability; Financial Analysis; Countermeasures and Suggestions

### 1 绪论

#### 1.1 研究背景和意义

目前,房地产行业正在从成熟期过渡到成熟期,市场分化、城市不同,房地产企业应及时做出相应的战略调整。从当下我国房地产市场现状研究得知,大多数的公司的管理者普遍忽视了内部营运能力的长远发展,对自身的营运能力也没有予以足够地重视。<sup>[1]</sup>如何在激烈的竞争中抢占先机,以低成本高质量发展,是目前房地产公司面临的重大课题。通过加速资产的流动,提升公司的运营能力,将资本成本降到最低,以最快的速度销售从而回款,提升公司的核心竞争力,获得最大的收益,是房地产开发商密切关注的焦点。

##### 1.1.1 研究背景

企业营运能力分析,是分析企业的管理水平,研究

企业发展存在什么问题的一个重要手段。之所以选择碧桂园,是因为碧桂园是国内最具代表性的房地产公司之一。房地产不仅本身具有广泛的影响力,也能带动其他一些相关配套产业的发展,对今后我国经济的加快发展能产生积极有效的影响。房地产企业营运管理的探讨应该得到学术界、经济界的高度关注,通过对其运营能力的研究,对其运营情况进行评估,能够有效地避免运营中的各种危险因素,从而增强公司的综合竞争优势。

##### 1.1.2 研究意义

营运能力指标是用以度量一家企业财务状况的一项重要指标,透过对碧桂园经营管理的分析,可以让公司了解到,经营方式是公司长期发展的关键,从碧桂园经营实力的角度进行总结和提出一些意见,对碧桂园的可持续发展提出建议,可以扩充、丰富有关企业营运能力

的学术研究,能帮助完善有关的理论内容,同时为后来对企业营运能力的研究提供案例参考。

论文本文以碧桂园集团为例,对其营运能力进行了分析,指明碧桂园提高其资产运营的效率的方法,分析碧桂园目前的资金、经营、经营等问题,并对其产生的效益和债务偿还能力产生的负面效应进行分析,并对其进行完善。在市场快速发展的环境下,为碧桂园提出相应的解决对策。通过对这些问题的分析,可以为企业带来更大的收益,使碧桂园的资产构成达到最佳状态,进而在激烈的竞争环境下能够稳步发展,走在行业的前面。

## 2 营运能力理论分析

### 2.1 营运能力的含义

公司的运营实力是指公司的产出和所占的总资产的比率。根据目前的现实状况,对公司的经营能力进行评估,主要是对公司的经营能力进行评估,并根据公司的各项资产的周转率和周转率,进而对公司的价值进行评估。运营能力是衡量公司在整个公司中的运作效能及使用情况,其运作效能愈高,则说明其总的使用程度愈高,其资产的增值愈大,愈有利于提高公司的运作效能与稳定发展及提高其负债的效能。<sup>[12]</sup>

### 2.2 营运能力分析的内容

#### 2.2.1 存货周转情况

存货周转率是一批货物在某一时期所需要的全部周转期或周转数。而在企业内部,库存的周转速度又是企业对其流动资产进行分析与研究的一个主要指标。

通常情况下,一个公司的存货周转率越高,那么它的周转期就会缩短,也就意味着该公司的存货具有较好的流动能力,从而使公司的存货能够快速转化为现金,从而使公司能够更好地使用它。相反,如果公司库存的周转指标偏小,就表示目前的生产经营管理有问题,生产经营状况不理想。运用定量分析方法,可以更好地揭示出企业的存货管理问题,并采取相应的对策,尽量减少资本占用,提高公司的运营能力。

#### 2.2.2 流动资产周转情况

流动资本的周转比能够体现公司能否充分利用自己的资本。流动资本的周转速度是衡量公司的资本利用率 and 对其进行综合评价的一个主要手段。定期对流动资本的周转率进行研究,可以帮助人们更好地理解管理者为公司制订的经营策略中的不足之处,从而更好地发挥其作用。

#### 2.2.3 总资产周转情况

总的资本周转速度是指公司的运营利润和公司的总资产总额的比例,也可以指公司的整体运营利润与公司的总资产总额的比例。

因此,我们可以看到,随着公司的流动资金的增加,公司的资本的周转率也会越来越高,并且,流动资本的

比重也会增加,从而使公司的整体的资金周转速率变得更高;相反,总的资金流动也会因此而减缓。

### 2.3 营运能力分析的目的

对房地产企业营运能力进行分析的目标,是利用开发商的营运效率和其相关数值进行综合分析计算进而全面评价公司整体的营运能力,认识、判断并据此进一步评判公司的当下的营运能力状况对于企业经营决策和财务情况产生的是否影响,进一步改善公司的资产运营方式以使其达到最佳的水平,更快的改善房地产类企业的经济状况。

## 3 碧桂园营运能力指标分析

### 3.1 碧桂园公司简介

碧桂园集团,总公司地址在广东省佛山市,是目前我们国家规模最大的城市住宅开发公司。采取统一和规范化的经营方式,经营范围包括物业开发及管理、装修、物业等。

碧桂园的工程多设在发展潜力较大的地区。房屋工程质量高、居民住宅区绿化环境优越、凭借强大的物业服务素质,碧桂园的“温暖家园”模式为各个地区的市场提供了一批优质、价格合理的住宅商品。作为我们国家优秀出名的房地产开发商,碧桂园目前已设计酒店、教育、等多个领域,目前五星级酒店已有三十多家。

### 3.2 碧桂园相关指标分析

#### 3.2.1 存货周转率

公司的经营费用与公司的平均资产净值之比,是企业一定时间里的资产变现的速率。库存周转率是衡量一个公司运营能力的一个指标,在一个公司的库存数据比较平稳的情况下,公司的资本流动比率就会更高,而库存的流动比率就会更高,而库存的流动速率就会降低。

由于最近几年楼市调控力度加大,资金紧张,以及居民住房的需求趋于饱和,使得开发商对土地的选择更为审慎,从而使一些公司的库存逐步减少。从国内情况来看,由于今年年初的疫情,一些公司的开张时间比较长,导致公司的运营费用支出与去年同期比较低,导致了存货周转率有所下降。

## 4 碧桂园营运能力分析发现的问题

### 4.1 存货增速过快

从上述分析可看出,根据碧桂园历年数据的对比以及与水平相当的同行业对比,碧桂园的存货周转率出现了轻微的下滑。碧桂园的库存商品中,大部分是待售的房屋和其他建筑房屋。它作为我们国家房地产行业数一数二的企业,可信度高,品牌影响力稳定,公司在全国范围内不断扩大新项目,销售规模和销售业绩持续增长。然而,为了遏制房地产市场的泡沫效应,政府出台了严格的调控政策以遏制房价上涨和投资投机,致使碧桂园的存货周转水平有所回落,但总体仍高于同行业其他企

业。2020年相比2019年存货增速达到9.89%，目前形势下房地产公司的经营业绩受较大影响，碧桂园的库存不断增加，大批楼盘滞销，造成存货周转率不断降低。企业对库存商品的管理不善，大大降低了碧桂园对资产的使用效率。

#### 4.2 资产质量降低

从财政上讲，投资和生产周期愈少，资本的周转效率愈高；从实际情况来看，要追求高收益，就必须缩短土地出让、开工、开盘、销售、资金回正的循环。所以碧桂园采取了奖励丰厚、惩罚严格的方式，让员工们更快地完成工程，并且严格限制了开盘的时限。但每项建筑项目都有其合理的时间安排，以追求进度，很容易出现质量和安全问题，碧桂园的危机就在持续的工作中逐渐显现出来。而在2017年，碧桂园也遭遇了一场金融风暴。

#### 4.3 竞争优势减弱

通过上述图表可看出，碧桂园在2018年的营运能力各项指标远高于万科与恒大，优势相比其他企业很明显，但是近三年碧桂园的三个指标持续下降且下降幅度较大。到2020年，存货周转率和总资产周转率仍高于其他同行业，但是在同行里的营运能力已经没有明显优势，近年来恒大的各项指标均持续小幅度提升，到2020年，流动资产周转率甚至超过了碧桂园。碧桂园在这三年中，其存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均都在不断降低，使企业可能存在一定的财务风险。在房地产企业形式严峻与竞争力极大的当今时代，碧桂园需要改善这种情况，规避可能的财务风险。

### 5 提升碧桂园营运能力的建议

#### 5.1 合理增加存货，加强管理水平

要规避存货带来的压力，改善库存商品的管理水平，碧桂园应当采取一些强有力的措施来增强存货周转率，例如强化存货的管理能力，进而提高企业库存商品的管理水平。<sup>[16]</sup>首先，要经常地评价和观察和纪录存货状况，强化对股票的市场监控，明确市场需要和需要，并与公司内部人员进行交流，并形成健全的库存管理体系。其次，要强化仓库的管理，物业公司的存货主要是原材料、在建项目、待销售产品、销售产品、销售产品及研发费用，并对所购产品进行定期检验，以保证产品的品质与安全，并保证产品的使用效率。最后，加强开发、设计和推广，以改善整个项目的质量，提升产品的市场竞争能力，加强企业的创新营销，促进产品的销售，提高库存商品的周转速度，减少库存商品跌价的风险，从而提高企业的运营资金利用率。

#### 5.2 优化施工质量，带动营运能力

碧桂园近年来资产事故频发，导致企业营运效果降低，也很大方面影响了企业的营运能力，所以首要任务是应该优化资产质量，带动营运效果。这里主要表示在

企业情况允许，在不影响项目质量的前提下，碧桂园需要更新企业施工设备、提高技术水平，完善项目的建设设施，严格按正规的投标程序进行施工单位的遴选，避免企业由于研发设计水平落后，施工单位技术水平低下而影响企业资产后期的正常利用。

#### 5.3 巩固竞争优势，借鉴同行企业

当今时代是飞速发展的时代，企业若想站稳脚跟，必须牢牢地把控和发展自身的核心竞争力。碧桂园能够有这样好的规划，关键在于其自身的核心竞争力，在初期打下了坚实的基础，从而形成了较好的竞争优势。当前，在国家出台的各项政策和疫情的影响下，房地产市场并不是很好，但是，房地产仍然是一个高收益的行业。因此，房地产公司必须巩固其在行业内的行业领先地位，否则，将无法在当下迅速发展的社会中站稳脚跟，并丧失自身的竞争优势。碧桂园前期奠定了良好的基础，而近三年来营运能力持续降低，而同行的恒大、万科相对来说各项指标较为稳定，没有大幅度的下降，碧桂园集团应该在巩固自身优势的同时，借鉴同行企业的优势，避免把公司置于危险的边缘，从而影响公司的发展。

### 6 结论

随着市场经济的发展，房地产行业竞争激烈，企业应该合理地安排和控制库存的数量，库存过剩和库存不足都会对公司产生不良影响。而在疫情和政策影响的情况下，碧桂园过多增加存货，进而降低了存货周转率，可能会使企业陷入不必要的危险中，增加了企业的财务风险。所以应该合理控制存货的增速，并且加强存货的管理水平。

#### 参考文献：

- [1]刘云端.上市公司偿债能力和营运能力分析——以海尔集团为例[J].现代商业.2020(05):101-103.
- [2]王雷.万达集团营运能力的现状及其改进策略分析[J].价值工程,2020,39(01):8-10.
- [3]霍振芳.关于营运能力评价中存在的问题[J].经济师2001(07):103-104
- [4]刘嘉森.贵州茅台酒业营运能力分析研究[J].中国管理信息化.2020.23(05):26-27.
- [5]邓一帆.企业营运能力分析——以桑旺地产公司为例[J].纳税.2018(19):179
- [6]王婧婧.供应链一体化业务模式下碧桂园营运能力分析[D].安徽工业大学.2019
- [7]宋鑫、魏红.财务指标分析及其应用——以比亚迪股份有限公司为例[J].全国流通经济.2017(04):106-108
- [8]孙莹.长春欧亚集团营运能力分析及其策略研究[D].吉林财经大学.2017
- [9]王欣.现阶段我国房地产业营运能力分析存在的问题及对策[J].中国集体经济.2017(03):19-19.