

企业盈利能力分析——以万科公司为例

信甜甜

辽宁师范大学海华学院 辽宁 大连 116400

【摘要】：众所周知，中国国民经济的支柱产业是房地产业。万科公司自成立以来，盈利能力一直处于领先地位，发展成为房地产业的龙头企业，因此研究该公司的盈利能力不仅具有重要的现实意义，同样具有理论意义。本文主要从财务指标分析万科的盈利能力，选择合适的财务指标和方法，进而找出该公司目前运营中存在的问题，并根据问题提出针对性的解决措施，从而替代万科的盈利能力，为万科的持续发展做出贡献。

【关键词】：万科企业；盈利能力；毛利率；

通过万科的盈利能力分析，不仅可以向投资者提供相关信息，还可以向包括公众、债权人、税务机关、政府(尤其是企业决策者)在内的其他利益相关者提供企业做出投资决策的真实财务状况和经营业绩在万科真实财务年报数据的基础上，通过分析万科的财务数据，可以判断其盈利能力。结合企业近五年的发展历程，找出其盈利能力存在的问题，并尝试提出解决方案和措施，为加强万科盈利能力提出参考建议，及时发现并制定应对财务风险的策略。

第1章 盈利能力相关概念概述

1.1 盈利能力的定义

利润是指企业的收入金额及其水平、资金增值或在一定时期内获利的能力。对企业经营者来说，深入的盈利能力分析，可以更有把握地看到公司应用过程中存在的问题。主要指标:营业利润毛利、成本利润毛利、净活动收益、利润现金保证乘数、总活动收益率和资本收益。

1.2 盈利能力的重要性

对于投资者、债权人等财务信息的外部使用者来说，了解目标企业的盈利能力可以帮助他们有效调整投资或融资决策，从而规避风险。因此，盈利能力分析在财务分析中起着非常重要的作用，有一份结构良好、客观的盈利能力分析报告是必要的，也是有价值的。

1.3 盈利能力的主要指标

反映公司盈利能力的指标有很多:毛利、净利率、资产总回报率、加权净资产回报率和成本支出净利率。这些关键指标的公式如下:

销售净利率公式: $\text{销售净利率} = \frac{\text{净利润总额}}{\text{销售收入}} \times 100\%$

销售毛利率公式: $\text{毛利率} = \frac{\text{销售收入} - \text{销售成本}}{\text{销售}}$

收入*100%

总资产净利率公式: $\text{总资产净利率} = \frac{\text{净利润}}{\text{平均资产总额}} \times 100\%$

净资产收益率公式: $\text{净资产收益率} = \frac{\text{净利润} \times 2}{\text{本年期初净资产} + \text{本期末净资产}} = \frac{\text{净利润}}{\text{净资产}}$

成本费用净利率公式: $\text{成本费用净利率} = \frac{\text{净利润}}{\text{成本费用总额}} \times 100\%$

总资产报酬率 = $\frac{\text{利润总额} + \text{利息支出}}{\text{平均资产总额}} \times 100\%$

第2章 万科公司盈利能力现状分析

2.1 万科公司概况

1984年5月，万科企业股份有限公司成立，注册资本1099521022元。其总部位于中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心。万科是中国最大的住宅开发商，中国第一家销售额超过1000亿元的房地产公司，中国房地产行业第一个享有盛誉的商标。

2.2 万科公司盈利能力现状分析

2.2.1 万科公司盈利能力总体分析

表 2-1 万科企业股份有限公司盈利能力指标分析 (%)

盈利能力指标/年份	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
加权净资产收益率 (%)	22.47	23.24	22.80	19.68	19.14
摊薄净资产收益率 (%)	-	21.68	21.14	18.53	18.09
摊薄总资产收益率 (%)	3.38	3.66	3.73	3.93	4.64
毛利率 (%)	36.25	37.48	34.10	29.41	29.35
净利率 (%)	14.99	16.55	15.32	11.79	13.27

数据来源：天眼查 万科企业股份有限公司 2015 年-2019 年年报

毛利率是企业经营利润的基础，企业要经营利润，首先需要获得足够的毛利润，在其他条件不变的情况下，毛利率大、毛利率高，就意味着利润总额也将增加。万科企业股份有限公司近 5 年的平均毛利率基本维持在 33.318 左右，表明其营业利润幅度变化不大。2015 年至 2018 年间从 29.35% 上升到 37.48%。在此期间，企业盈利能力持续上升至 2019 年，但下降幅度不大。

净资产加权利润率反映了股本的使用效率。万科股份公司资产加权平均净利润在 2015-2018 年稳步增长。这表明，企业资本利用率每年都在增加，到 2019 年才有所下降，可能是由于新的流行病的影响。

净利率是资产盈利能力分析的重要指标。通过这个指标可以获得多少营业利润。公司净利率有较大变化趋势。近五年来，先降后升，先降，从 2015 年的 13.27% 到 2016 年的 11.79%，2018 年开始上升到 16.55%，2019 年再次下降，说明公司盈利能力先减弱，后增强，后下降，说明公司盈利能力变化不稳定，公司增长缓慢，展会相对不稳定。

表 2-2 万科企业股份有限公司盈利质量指标分析

盈利质量指标/年份	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
销售现金流/营业收入	1.18	1.34	1.52	1.19	0.98
经营现金流/营业收入	4.04	3.05	7.46	3.58	1.45

如表 2-2 所示，在营业收入不变的情况下，销售现金流/营业收入的价值越高，现金流就越充足。因此，我们可以看出，万科近五年销售现金流的使用情况较好。同样，运营现金流/营业收入值越高，万科运营现金流越高，万科运营现金流越高，我们可以在表 2.1E 更高，这是 17 年来最好的经营现金流。

2.2.2 万科公司盈利能力各项指标具体分析

(1) 销售毛利率分析

销售毛利率，即销售毛利率是反映企业收入水平的重要标准，并反映了商业活动的成本和利润以及整个企业的生产和加工效率之间的关系，和成本管理，这是企业利润的最重要的指标。

表 2-3 销售毛利率分析表（单位：亿元）

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
主营总收入	3678.94 亿	2976.79 亿	2428.97 亿	2404.77 亿	1955.49 亿
主营总成本	2961.87 亿	2370.52 亿	1983.24 亿	2064.67 亿	1659.88 亿
净利润	551.32 亿	492.72 亿	372.08 亿	283.5 亿	259.49 亿
毛利率	36.25%	37.48%	34.10%	29.41%	29.35%
销售毛利率	19.49%	20.37%	18.35%	14.14%	15.12%

如表 2-3 所示，万科总收入继续增长，从 19.49 亿福林增至 18.49 亿福林。图一在 2019 年，所有行业的总支出呈现出首次增长后呈下降趋势，仅在 2017 年，由于 2018 年业务规模扩大，销售投资广告，中介费，以及公司租金，员工的报酬等。

(2) 销售净利率分析

纯利润和主要经营业务收入中的比率即销售净利率。万科企业销售净利率分析：

表 2-4 销售净利率分析表（单位：亿元）

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
净利润总额	551.32 亿	492.72 亿	372.08 亿	283.5 亿	259.49 亿
营业收入	3678.94 亿	2976.79 亿	2428.97 亿	2404.77 亿	1955.49 亿
净利率 (%)	14.99	16.55	15.32	11.79	13.27

从表 2-4 可以看出，万科净利润总额持续增加，营业收入持续增加，净利润有先上升后下降的趋势。这表明万科的收益力正在稳定地提高。

(3) 成本费用净利率分析

总营业收入与企业净利润之间的关系是否反映了企业绩效与企业利润之间的关系，这是以利率衡量万科价值的净额：

表 2-5 成本费用净利率分析（单位：亿元）

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
净利润总额	551.32 亿	492.72 亿	372.08 亿	283.5 亿	259.49 亿

成本费用总额	2961.87	2370.52	1983.24	2064.67	1659.88
	亿	亿	亿	亿	亿
成本费用净利率(%)	18.61%	20.79%	18.76%	13.73%	15.63%

如表 2-5 所示, 2015 年至 2018 年, 万科成本消耗得到有效管理, 成本费用利润率呈现增长势头。实践证明, 企业获取效益的能力得到了提高。

(4) 净资产收益率分析

净资产收益率是指企业在某一时期内的纯利润和平均净资产的比例, 也叫权益纯利率。万科净资产收益率研究:

表 2-6 净资产收益率分析表 (单位: 万元)

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
净利润	551.32	492.72	372.08	283.5 亿	259.49
	亿	亿	亿		亿
净资产	1880.58	1557.64	1326.75	1134.45	1001.84
	亿	亿	亿	亿	亿
净资产收益率 (%)	29.32%	31.63%	28.04%	24.99%	25.90%

如表 2-6 所示, 资产收益率先增加后出现下降趋势, 总体来说比较理想, 说明企业自我资本的经营良好。2019 年其净资产收益率仅比 2018 年减少 2.3%, 当其净利润和净资产逐渐增加时, 其净资产收益率已下降。

(5) 总资产报酬率分析

资产总回报率表示公司所得税毛收益在一段时间内占资产总额的百分比, 有时无法详细确定公司的哪些资产正在运营。因此, 这被计入全部资产中。因此, 在生产模式逐渐增加的时候, 万科企业应该致力于提高其销售收益, 管理其消费, 特别是销售费用, 从而促进企业净利润的增加, 进而提高企业的权益纯利率。

表 2-7 总资产报酬率分析 (亿元)

财务指标	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
利润总额	765.39 亿	674.6 亿	511.42 亿	392.54 亿	338.03 亿
资产总额	17299.29 亿	15285.79 亿	11653.47 亿	8306.74 亿	6112.96 亿
总资产报酬率 (%)	4.42	4.41	4.39	4.72	5.29

从表 2-7 看, 利润总额从 2015 年的 338.03 亿增加到 2019

年的 765.39 亿, 增长 1.26 倍, 资产总额从 2015 年的 6112.96 亿增加到 2019 年的资产总额 17299.29 亿, 增长 1.83 倍。这证明了万科近五年来的收益力持续增加。

第 3 章 万科公司盈利能力存在的问题

3.1 营业收入增长缓慢

2019 年, 万科公司的销售额为 1955.49 亿, 比 2018 年增长 23.58%。2016 年和 2017 年的营业收入差距不大, 全部上下浮动 2400 亿元。2016 年, 公司实现营业收入 2404.724 亿元。从净利润来看, 万科过去 5 年母公司股东净利润分别为 259.49 亿, 283.5 亿, 372.08 亿, 492.72 亿和 551.32 亿, 净利润呈逐年稳定增长的趋势。但是, 2019 年比 2018 年增长 11.87%。这是由于公司经营规模、桂冠疫病和房地产市场的影响, 万科毛利率下降。

3.2 成本费用明显上升

我国房地产企业一直对宏观环境, 国家政策和市场环境非常敏感。等万科多年来, 公司一直专注于房地产业, 高度依赖市场环境和国家政策。因此, 万科公司应积极研究措施, 制定有效的计划, 进一步细分公司产品, 以最大限度地降低企业的经营风险。企业.deuxi 第六, 受政策影响国家。万克主要采用商业模式分公司。一方面降低了对运营资金的需求, 另一方面, 由于管理权的丧失, 与上游供应商的议价能力较弱, 并进入市场。该公司的毛利率很低。

第 4 章 万科公司盈利能力提升的对策与建议

4.1 提高营业增长速度

万科公司多年来一直致力于大众住宅行业。主要消费场所为城市郊区、稀缺地区和低密度住宅。消费者面对普通家庭, 坚持小客户销售模式房子。保利地产直到 2010 年才进入商业地产的行列。同年, 它制定了一项战略, 旨在: 将公司提升到与住房相同的水平。

4.2 加强成本控制

从万科股份有限公司的报告来看, 公司 2019 利润率下降的原因之一是公司经营成本高。在制定成本控制方面, 万科股份有限公司可以采取以下措施, 合理控制公园绿地面积, 最大限度地减少人工景观建设。第二, 控制销售成本。通过万科的财务报表可知, 在这三个时期中, 万科的销售费用所占比例最高, 主要用于广告, 多媒体促销等带有万科品牌的产品佣金。万科企业还可以根据市场环境的变化, 销售方式的适当改变, 以最低的成本实现最大的利润, 提高万科的盈利能力。第三, 控制计划期间的成本。同时, 做好计划设计前的准备, 在形成更详细的商品预算案之前, 与市场

部门一起探讨产品类型,配合消费者的心理需求,有效控制成本,并在此基础上指导设计计划,根据预算案必须严格执行。规划设计时,车位和车库的建设也是一个成本较大的方面,这里要合理规划和控制这方面的成本,保证在有限的面积内实现停车量最大化的原则。同时要充分考虑建筑周边环境,尽量与周边环境相结合,设计出与周边景观相协调的产品类型,实现土地利用效率和效益最大化。网络设计应该简洁,减少不合理的设计。

结论

综上所述,笔者收集了万科股份有限公司 2015-2019 年的财务数据,从总体指标和反应盈利能力指标入手,对万科的盈利能力进行了全面细致的分析。由此可以得出结论,万科目前的盈利能力较好,虽然受到 COVID-19 的影响,但对市场影响不大。可见万科的内部管理和控制都比较好。我们只需要提高业务增长速度,加强成本控制,就能更有效地提高万科的盈利能力,实现长期可持续发展。

参考文献:

- [1] 左丽丽.上市公司盈利能力分析——以英尔捷为例[J/OL].经营与管理:1-11[2021-03-28].<https://doi.org/10.16517/j.cnki.cn12-1034/f.20210326.001>.
- [2] 霍海航.基于哈佛框架下的 A 家具公司财务分析[J].中国林业经济,2021(03):98-101.
- [3] 陶钰茜.基于哈佛分析框架的福建金森财务报表分析[J].中国林业经济,2021(03):113-116.
- [4] 郑新亮.房地产项目融资模式的研究[J].中国集体经济,2021(04):89-90.
- [5] 张红,罗天.房地产上市公司盈利能力测算与比较[J].中国房地产,2021(03):8-15.
- [6] 闫佩.基于因子分析法的房地产行业财务风险预警研究[J].河北企业,2021(01):88-89.
- [7] 惠阳.万科企业盈利能力分析[J].中国管理信息化,2021,24(01):6-7.
- [8] 李雨,张丽.房地产上市公司财务业绩评价实证研究——基于因子分析[J].中国房地产,2020(36):35-39.
- [9] 朱淋侨. HL 房地产企业融资成本控制研究[D].南京邮电大学,2020.
- [10] 刘慧园.房地产企业轻资产运营模式转型研究——以万科为例[J].北方经贸,2020(11):137-139.