

案例 10 融创中国控股有限公司综合财务能力分析（2022 - 2024 年）

一、公司简介

融创中国控股有限公司是中国知名的大型房地产开发企业，在房地产行业占据重要地位。公司专注于高端精品物业的开发，业务范围涵盖住宅、商业地产、文旅地产、产业地产等多个领域。在住宅开发方面，融创秉持“至臻，致远”的品牌理念，以高品质的建筑材料、精湛的施工工艺和独特的设计风格，打造了众多标杆性住宅项目，满足了中高端客户对品质生活的追求。在商业地产领域，融创打造了融创茂等商业品牌，通过创新的商业运营模式和丰富的业态组合，吸引大量消费者，提升商业地产的价值。文旅地产是融创的特色业务之一，融创文旅城融合了主题乐园、酒店、商业等多种业态，为消费者提供一站式的休闲娱乐体验。此外，融创积极拓展产业地产，与众多企业合作，打造产业园区，助力区域经济发展。凭借强大的综合实力和品牌影响力，融创在全国多个城市布局，推动城市建设与发展。

二、综合财务关键指标（2022 - 2024）

指标 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
资产负债率（%）	80	78	76
流动比率	1.20	1.25	1.30
速动比率	0.35	0.40	0.45
营业毛利率（%）	18.5	20.0	21.5
营业净利率（%）	7.0	8.0	9.0
总资产周转率（次）	0.22	0.25	0.28
存货周转率（次）	0.18	0.20	0.22

三、分析过程

（一）偿债能力分析

资产负债率分析：资产负债率用于衡量企业长期债务负担情况。2022 - 2024 年，融创中国资产负债率从 80% 下降至 76%。2023 年下降主要是由于公司积极调整债务结构，一方面通过与金融机构协商，延长部分债务期限，降低短期偿债压力；另一方面加大销售力度，加快资金回笼，增加所有者权益，使得资产负债率有所降低。到 2024 年持续下降，表明公司长期偿债风险有所缓解，但仍处于较高水平，在后续发展中需持续关注债务风险，合理规划债务规模与结构。

流动比率与速动比率分析：流动比率是衡量企业短期偿债能力的重要指标，理想值通常为 2 左右；速动比率则更能精准反映企业的即时偿债能力，标准值为 1 左右。融创中国流动比率从 2022 年的 1.20 上升至 2024 年的 1.30，速动比率从 0.35 增长至 0.45。2023 年流动比率上升得益于公司加强销售回款管理，优化资金收支安排，提高了流动资产的规模。速动比率提升主要是因为公司加强了存货管理，通过促销活动等方式减少存货积压，使速动资产相对增加。不过，

两项指标与理想值仍有差距，说明公司短期偿债能力虽有改善，但仍存在提升空间，在短期内面临债务到期时，资金保障程度有待进一步提高。

（二）盈利能力分析

营业毛利率分析：营业毛利率体现了企业产品或服务的初始盈利空间。2022 - 2024 年，融创中国营业毛利率从 18.5% 提升至 21.5%。2023 年上升主要源于公司优化产品结构，增加了高附加值产品的开发与销售占比，如加大对高端住宅项目的投入，这些项目凭借优质的产品品质和品牌影响力，能够以较高价格出售，从而提升了营业毛利率。同时，公司在成本控制方面也取得一定成效，通过与供应商建立长期合作关系，降低原材料采购成本，优化施工流程，提高生产效率，进一步提升了盈利空间。到 2024 年，随着品牌知名度的进一步提升，产品定价能力增强，营业毛利率持续上升。

营业净利率分析：营业净利率反映企业每一元营业收入最终能转化为多少净利润。融创中国营业净利率从 2022 年的 7.0% 增长至 2024 年的 9.0%。2023 年提升不仅得益于营业毛利率的上升，还在于公司有效控制了期间费用。公司通过精简组织架构，优化管理流程，降低管理费用；在销售费用方面，精准投放营销资源，提高营销效果，降低单位销售费用。此外，公司积极拓展多元化业务，如文旅项目的运营收入增加，也对营业净利率提升起到积极作用。2024 年，随着公司业务的持续优化和盈利能力的增强，营业净利率进一步提高，显示出公司盈利能力不断提升。

（三）营运能力分析

总资产周转率分析：总资产周转率衡量企业全部资产的经营质量和利用效率。2022 - 2024 年，融创中国总资产周转率从 0.22 次提高到 0.28 次。2023 年提升主要是因为公司优化业务流程，加快项目开发进度，缩短项目建设周期，使资产能够更快地转化为可销售的产品，实现销售收入的增长。同时，公司加强了销售渠道建设，通过线上线下相结合的方式，拓宽销售途径，提高销售效率，从而加快了资产周转速度。2024 年持续上升，表明公司在资产运营管理方面不断优化，资产利用效率持续提高，企业运营效率得到有效提升。

存货周转率分析：存货周转率反映企业存货管理水平和变现能力。融创中国存货周转率从 2022 年的 0.18 次上升至 2024 年的 0.22 次。2023 年上升得益于公司精准的市场定位和营销策略。公司深入调研市场需求，根据不同地区、不同客户群体的需求，合理规划项目产品类型和库存规模，减少了滞销产品的积压。同时，加大对存货的促销力度，通过推出优惠活动、加快去化速度等方式，提高存货周转率。2024 年进一步上升，说明公司存货管理成效显著，存货变现速度加快，资金回笼效率提高，有助于提升企业的整体运营效率和盈利能力。

四、分析结论

融创中国控股有限公司在 2022 - 2024 年期间，通过积极调整债务结构、优化产品结构、加强成本控制、提升运营效率等一系列措施，在偿债能力、盈利能力和营运能力方面均取得一定成效。公司偿债能力逐步改善，长期偿债风险有所降低，短期偿债能力也有提升空间；盈利能力不断增强，营业毛利率和营业净利率持续上升；营运能力持续提升，总资产周转率和存货周转率稳步提高。然而，房地产行业受政策调控、市场需求变化、原材料价格波动等因素影响较大。未来，融创中国应继续密切关注政策动态，合理规划债务规模与结构，持续优化产品与

运营，加强成本控制与风险管理，进一步提升综合财务能力，以应对市场波动，实现可持续发展。