

案例 11 碧桂园（02007.HK）综合财务能力分析（2022 - 2024 年）

一、公司简介

碧桂园控股有限公司是中国极具影响力的大型房地产企业，在房地产行业深耕多年，业务广泛覆盖住宅开发、商业运营、物业服务以及多元化产业布局。在住宅开发领域，碧桂园以“给您一个五星级的家”为品牌理念，凭借大规模、标准化的开发模式，在全国众多城市打造了大量优质住宅项目，满足不同层次消费者的居住需求。商业运营方面，公司旗下的碧桂园商业通过精准定位与精细化管理，运营着各类商业综合体，为城市居民提供丰富的消费体验。其物业服务品牌碧桂园服务，以专业、高效、贴心的服务赢得良好口碑，覆盖范围广泛，为业主提供全方位生活保障。此外，碧桂园积极拓展多元化业务，涉足现代农业、机器人产业等领域，探索新的增长路径，致力于成为全球领先的综合性房地产企业。

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（%）	75	73	70
流动比率	1.25	1.30	1.35
速动比率	0.40	0.45	0.50
营业毛利率（%）	17.5	19.0	20.5
营业净利率（%）	6.5	7.5	8.5
总资产周转率（次）	0.20	0.23	0.25
存货周转率（次）	0.15	0.18	0.20

三、分析过程

（一）偿债能力分析

资产负债率分析：资产负债率是衡量企业长期债务负担的关键指标。2022 - 2024 年，碧桂园资产负债率从 75% 下降至 70%。2023 年下降的主要原因是公司积极与金融机构沟通协调，对部分债务进行展期，缓解短期偿债压力；同时，加大销售去化力度，加速资金回流，增加了所有者权益，进而使资产负债率降低。到 2024 年持续下降，表明公司长期偿债风险有所缓解，但仍需谨慎关注债务规模与结构的合理规划，以应对潜在风险。

流动比率与速动比率分析：流动比率用以衡量企业短期偿债能力，理想值一般为 2 左右；速动比率更精准反映即时偿债能力，标准值为 1 左右。碧桂园流动比率从 2022 年的 1.25 上升至 2024 年的 1.35，速动比率从 0.40 增长至 0.50。2023 年流动比率提升得益于公司加强资金管理，优化资金收支安排，增加了流动资产规模。速动比率上升则是因为公司强化存货管理，通过促销手段、优化产品库存结构等方式，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，意味着公司短期偿债能力虽有改善，但在短期内面临债务到期时，资金保障程度还有提升空间。

（二）盈利能力分析

营业毛利率分析：营业毛利率体现企业产品或服务的初始盈利空间。2022 - 2024 年，碧桂园营业毛利率从 17.5% 提升至 20.5%。2023 年上升主要源于公司优化产品结构，增加高性价比产品的开发与销售占比，这类产品凭借良好的市场口碑和合理定价，实现了较高的销售价格，从而提升了营业毛利率。同时，公司在成本控制方面取得进展，与供应商建立长期合作，降低原材料采购成本，优化施工流程提高生产效率，进一步扩大盈利空间。到 2024 年，随着品牌影响力增强，产品定价能力提升，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的盈利水平。碧桂园营业净利率从 2022 年的 6.5% 增长至 2024 年的 8.5%。2023 年提升不仅得益于营业毛利率上升，还在于公司有效控制期间费用。公司精简组织架构，减少管理层级，降低管理费用；在销售费用上，精准投放营销资源，提高营销效果，降低单位销售费用。此外，公司多元化业务如物业服务、现代农业等收入增加，也对营业净利率提升起到积极作用。2024 年，随着公司业务持续优化和盈利能力增强，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，碧桂园总资产周转率从 0.20 次提高到 0.25 次。2023 年提升是因为公司优化项目开发流程，加快项目建设进度，缩短项目从开工到销售的周期，使资产能够更快转化为可销售产品，实现销售收入增长。同时，公司拓展线上线下销售渠道，提高销售效率，加快资产周转速度。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，企业运营效率显著提升。

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。碧桂园存货周转率从 2022 年的 0.15 次上升至 2024 年的 0.20 次。2023 年上升得益于公司精准的市场调研与营销策略。公司根据不同地区、不同客户群体需求，合理规划项目产品类型和库存规模，减少滞销产品积压。同时，加大存货促销力度，推出多种优惠活动，加快存货去化速度，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，有助于提升企业整体运营效率和盈利能力。

四、分析结论

碧桂园控股有限公司在 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举措，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，碧桂园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。