

张红 林荫 刘平 清华大学建设管理系

我国房地产上市公司盈利能力统计分析

作为企业经营业绩的重要体现，盈利能力是指企业投入一定资源所取得利润的能力。通常可以用每股收益、净资产收益率、主营业务利润率和总资产报酬率等指标从不同角度衡量房地产上市公司的盈利能力。本文利用我国房地产上市公司2000-2007年的相关数据，对房地产上市公司的盈利能力进行统计分析。

一、房地产上市公司的遴选

按照中国证监会制订的中国上市公司分类指引（CSRC 指引）和2000-2007年的相关数据，本文确定并遴选了适用于本文分析的房地产上市公司。

遴选的标准是：1. 对于分别在A股和B股同时上市的公司，以及以转债形式上市的公司，只保留其A股上市公司；2. 为了保持数据的连续性，选择在2000-2007年中一直属于房地产行业的上市公司；3. 为避免异常数据对研究的影响，从样本中剔除了2000-2007年中曾经2年以上处于ST状态或被PT的公司。

经过遴选后，适用于本文分析的37家房地产上市公司的股票代码和名称见表1。

二、房地产上市公司盈利能力指标的综合统计分析

反映我国房地产上市公司盈利能力各项指标的综合统计见表2。

由表2可知：2000-2006年，反映我国房地产上市公司盈利能力的各项指标基本都在一定区间内小幅波动。2007年在股市和楼市出现大幅

表1 适用于本文研究的房地产上市公司的名称

股票代码	公司名称
000002	万科
000006	深振业
000007	深达声
000014	沙河股份
000024	招商地产
000029	深房集团
000031	中粮地产
000042	深长城
000046	泛海建设
000402	金融街
000502	绿景地产
000511	银基发展
000514	渝开发
000558	莱茵置业
000573	粤宏远
000608	阳光股份
000628	高新发展
000667	名流置业
000889	渤海物流
600052	浙江广厦
600064	南京高科
600246	先锋股份
600322	天房发展
600376	天鸿宝业
600383	金地集团
600393	东华实业
600634	海鸟发展
600638	新黄浦
600639	浦东金桥
600641	万业企业
600648	外高桥
600663	陆家嘴
600675	中华企业
600684	珠江实业
600736	苏州高新
600767	运盛实业
900950	新城股份

表 2 2000-2007 年我国房地产上市公司盈利能力指标统计

年份	净资产收益率(%)				每股收益(元)				主营业务利润率(%)				总资产报酬率(%)			
	平均值	中位数	最大值	最小值	平均值	中位数	最大值	最小值	平均值	中位数	最大值	最小值	平均值	中位数	最大值	最小值
2000 年	1.15	7.08	-222.15	32.96	0.17	0.19	-1.20	1.07	27.03	28.07	-11.75	67.07	4.68	5.54	-16.67	17.69
2001 年	-6.39	6.08	-368.84	43.59	0.16	0.16	-0.88	1.20	28.00	26.09	-5.76	66.85	2.71	4.14	-26.72	19.50
2002 年	5.47	6.53	-33.95	18.87	0.21	0.18	-0.36	1.13	28.42	25.24	13.24	59.10	4.85	3.98	-7.19	31.85
2003 年	3.28	5.17	-44.86	21.89	0.12	0.15	-1.15	0.70	26.57	26.74	-15.28	52.68	4.44	3.76	-6.82	22.87
2004 年	0.78	7.02	-184.99	22.08	0.18	0.21	-0.99	0.68	24.23	25.23	-50.29	56.92	4.99	3.83	-12.65	55.91
2005 年	6.39	6.80	-18.10	36.47	0.21	0.17	-0.38	0.84	27.37	26.12	-1.45	57.91	4.56	4.34	-2.83	14.47
2006 年	5.14	6.62	-50.45	32.37	0.21	0.23	-0.80	1.01	28.20	27.45	0.49	81.78	2.25	2.10	-11.03	8.85
2007 年	1.86	9.33	-292.95	29.68	0.39	0.37	-1.24	1.62	18.42	18.81	-38.41	67.63	4.06	4.34	-15.52	14.50

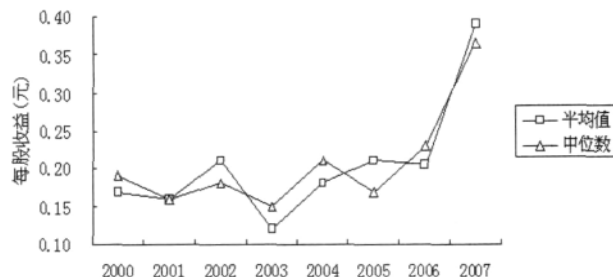
上扬的影响下,各指标的波动幅度较大。

三、综合反映房地产上市公司盈利能力的指标：每股收益

每股收益,又称为每股税后利润、每股盈余,指公司本期税后利润与股本总数的比率,是表征上市公司综合盈利能力的重要指标,也是上市公司各类报表中披露的基本信息之一。

我国房地产上市公司 2000-2007 年每股收益变动情况如图 1 所示。

图 1: 2000—2007 年房地产上市公司每股收益变化情况



数据来源:根据巨潮资讯网提供的上市公司财务数据整理

而得

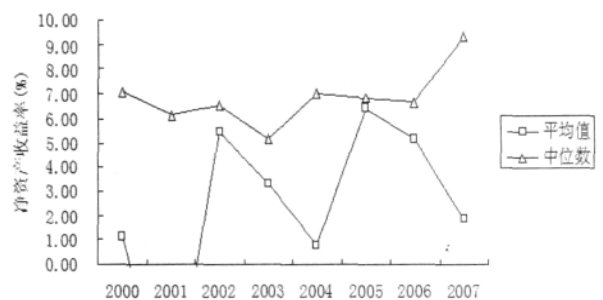
由图 1 可知 1. 我国房地产上市公司在 2000-2006 年的每股收益平均值数据比较稳定,基本以 0.17 元为中心线上下浮动,各年差异不大。但公司之间的差别仍然很明显,每股收益最高达到 1.6 元,最低为 -1.2 元。2. 2007 年,每股收益的平均值和中位数都出现了大幅度的提升。这是因为股市在 2007 年暴涨,房地产上市公司的股票受到市场追捧,股票投资或投机的获利能力大幅提高。

四、反映房地产上市公司资本经营能力的指标：净资产收益率

作为从资本经营能力的角度反映公司盈利能力的基本指标,净资产收益率又称股东权益收益率,是净利润占平均股东权益(净资产)的百分比。该指标反映股东权益的收益水平,指标值越高,则意味着投资带来的收益越高。

我国房地产上市公司 2000-2007 年的净资产收益率变化如图 2 所示。

图 2: 2000—2007 年房地产上市公司净资产收益率变化情况



数据来源:根据巨潮资讯网提供的上市公司财务数据整理

而得

由图 2 可知 1. 从平均数值来看,2000-2007 年的净资产收益率数据呈现周期性起伏。但个别公司的净资产收益率大大偏离正常范围,导致平均值波动较大,无法真实反映行业盈利状况。2. 就更为客观的中位数值来看,2000-2006 年间房地产上市公司的净资产收益率保持在 5%~7%,变化不大。但 2007 年的数据超出平均水平,达到 9.32%。这与该年股市与楼市

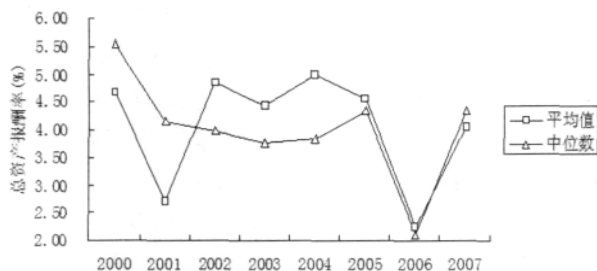
的同时快速升温有密切关系。3.就同一年份的不同公司来看,净资产收益率的数值差距悬殊。以2001年为例,“渝开发”的净资产收益率最低(-368.84%),最高的“金融街”公司则高达43.59%。

五、反映房地产上市公司资产盈利能力的指标:总资产报酬率

作为从资产盈利的角度反映公司盈利能力的基本指标,总资产报酬率又称资产所得率,是指公司一定时期内获得的报酬总额与资产平均总额的比率。总资产报酬率体现了公司运用包括净资产和负债在内的全部资产的总体获利能力,是评价企业资产运营效益的重要指标。

房地产上市公司2000-2007年的总资产报酬率变化情况如图3所示。

图3:2000—2007年房地产上市公司总资产报酬率变化情况



数据来源:根据巨潮资讯网提供的上市公司财务数据整理而得

由图3可知 1.就平均值来看,2002-2005年的公司总资产报酬率基本维持在4%~5%之间;但2001年和2006年的数值较低。2.就中位数和平均值的比较来看,2002年以前,总资产报酬率的中位数值大于平均值,2002年以后则相反。这说明2002年以后,房地产上市公司的资产盈利能力逐步提高。3.就不同公司的比较来看,在2000-2007年间,房地产上市公司资产盈利能力的差异性很大。其中,表现最差的公司总资产报酬率为-26.72%,而最好的公司可达55.91%。4.就同一公司在不同年份的表现来看,因为房地产上市公司尚处于不稳定阶段,各年的报酬率也存在较大波动。

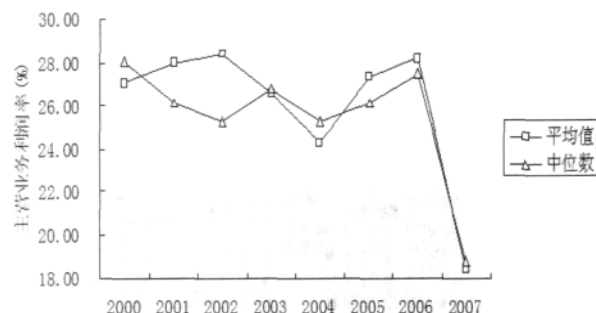
六、反映房地产上市公司商品经营盈利能力的指标 主营业务利润率

主营业务利润率是指企业一定时期主营业务利润同主营业务收入净额的比率,反映了企业主营业务的获利能力,也是评价企业经营效益的主要指标。

房地产上市公司2000-2007年的主营业务利润

率变化如图4所示。

图4:2000—2007年房地产上市公司主营业务利润率变化情况



数据来源:根据巨潮资讯网提供的上市公司财务数据整理而得

由图4可知 1.从总体上看,在2000-2007年,房地产上市公司主营业务利润率的平均值和中位数都保持了较高的水平。如除2007年外,各年主营业务利润率的平均值都介于24%~28%的范围内,这说明我国房地产上市公司的主营业务利润长期处于较高的水平。2.主营业务利润率呈现出一定的周期性特征。

七、结论

在2000-2007年,反映我国房地产上市公司盈利能力的指标表现为不同的变化形态。其中净资产收益率基本处于5%~7%的范围内,总资产报酬率围绕4%的水平振荡,主营业务利润率在24%~28%之间波动,每股收益以0.2元为中心上下浮动。

需要注意的是:同样是反映盈利能力的指标,不同角度的指标在同一时期内往往呈现不同的趋势,很难凭借单个计量指标做出总体判断。为此,需要结合房地产市场的发展趋势和行业成熟程度,全面地认识房地产上市公司的盈利能力。

参考文献

- 1.张俊瑞 贾宗武 孙玉梅.上市公司盈利能力的因子分析.当代经济科学.2004.11
- 2.周亚辉.上市公司盈利能力分析.中国科技信息.2005.3
- 3.汤青.中国上市公司盈利能力影响因素实证分析.金融问题研究.2005.2
- 4.王红红.中国上市公司盈利能力与资本结构的实证分析.金融与经济.2005.5
- 5.张先治.财务分析.东北财经大学出版社.2001
- 6.刘先勇.SPSS 10.0 统计分析软件与应用.国防工业出版社.2002

注 本文为国家自然科学基金资助项目(70673050)

王春敏 / 责任编辑