

2023年万科分享家迟迟不结佣 万科财务分析报告(实用9篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。相信许多人会觉得范文很难写？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

万科分享家迟迟不结佣篇一

流动资产比例很高，资产的变现能力较强，流动资产中现金比例也较高，说明短期偿债能力较强。在资产中存货的比例最大。资产总额增长说明万科还在不断扩大规模，库存现金也有所下降说明资产变现能力减弱。

万科拥有巨大的存货量，这既是未来发展的保障，又是万科风险的主要来源。而存货的大量积存主要受国家地产调控政策的影响，也是房地产开发企业最大的风险因素。建议万科应进一步优化存货结构，适度控制好存货数量，并采取一定的促销手段，为企业筹措资金。

存货激增的同时，短期负债也出现大幅上升。持有的现金及现金等价物不断增加，保证了企业的支付能力。应付账款增加是由于工程量的增加。

一年内到期的非流动负债大幅上升，说明万科近期的还款压力很大。一般认为流动比率应在2:1以上，万科房地产的流动比率降低，说明其短期偿债能力降低。速动比率保持比较稳定，说明公司受房地产市场调控的影响较小。一般认为，资产负债率的适宜水平是40%~60%。资产负债率较高。股东权益比率较低，也说明公司偿债能力较差。

公司利息保障倍数下降，说明万科的长期偿债能力在减弱。

由图可知最近几年万科销售收入和净利润快速稳定增长。尽管业绩增长势头强劲，20受国家政策调控的影响，盈利能力开始减弱，年销售增长率为41.5%，净利润增长率为31.2%，净利润增速小于销售收入。

同时2011年的销售毛利率为39.78%，比上年下降0.9个百分点；销售净利率为16.16%，比上年下降了1.27个百分点，主要因为市场景气度下滑，企业打折促销行为增加。净资产收益率和股本回报率逐渐上升，说明万科房地产获利能力升高，获得的利润较高。

20购买商品、接受劳务支付的现金流量比20增加了92%，但现金流入与年相比还是大幅增加的，现金流入比较充裕，总体看来，万科发展势头良好。

综合评价

一、杜邦分析原理介绍

杜邦分析法，又称杜邦财务分析体系，简称杜邦体系，是利用各主要财务比率

指标间的内在联系，对企业财务状况及经济利益进行综合系统分析评价的方法。该体系以净资产收益率为龙头，以资产净利率和权益乘数为核心，重点揭示企业获利能力，资产投资收益能力及权益乘数对净资产收益率的影响，以及各相关指标间的相互影响作用关系。

杜邦分析法中涉及的几种主要财务指标关系为：

净资产收益率=资产净利率x权益乘数

资产净利率=销售净利率x资产周转率

净资产收益率=销售净利率x资产周转率x权益乘数

二、杜邦分析数据。

杜邦分析法中涉及的几种主要财务指标关系为：

净资产收益率=资产净利率x权益乘数

资产净利率=销售净利率x资产周转率

净资产收益率=销售净利率x资产周转率x权益乘数

数据分析结果：

(1)净资产收益率是一个综合性很强的与公司财务管理目标相关性最大的'指标，而净资产收益率由公司的销售净利率、总资产周转率和权益乘数所决定。从上面数据可以看出万科房地产的净资产收益率较高，而且从-的增幅较大，说明了企业的财务风险小。

(2)权益乘数主要受资产负债率影响。负债比率越大，权益乘数越高，说明企业有较高的负债程度，给企业带来较多地杠杆利益，同时也给企业带来了较多地风险。该公司权益乘数大，说明万科地产的负债程度较高，企业风险较大。

(3)销售净利率反映了企业利润总额与销售收入的关系，从这个意义上看提高销售净利率是提高企业盈利能力的关键所在。万科房地产的销售净利率在这两年间有所提升，说明了该企业的盈利能力有所提升。

万科分享家迟迟不结佣篇二

深圳市万科物业发展有限公司

新员工实习报告

XXXXXXXXXXXX大学

学生毕业实习档案

学院 XXXX

专业班级 XXXX

学生姓名 XXXX

学号 XXXX

指导教师 XXXX

职称 XXXX

卷内材料目录

- 1、毕业实习报告
- 2、毕业实习记录（表一）
- 3、毕业实习鉴定（表二）

毕业实习报告

一、实习目的毕业实习是毕业设计的一项重要内容，在课堂理论教学之后，在论文设计之前，毕业实习起着承上启下的作用。

首先，毕业实习是理论与实践相结合的重要方式，对管理认识从理论高度上升到实践高度的重要途径，对人力资源管理

从概念到具体的企业实践。通过毕业实习，让自己认识社会，感触职业人的转变，在角色上从一名学生转变为企业管理者，将课堂所学理论知识转化为实践，运用理论知识认识问题，辨别问题，分析问题，解决问题，归纳问题，全面提高基本技能和专业知识，增强独立发现、分析和解决实际问题的能力。

其次，毕业实习是论文设计的重要准备，通过毕业实习，是论文设计变得有理有据，更加接近实际，体现论文的真正价值。

最后，实习还能让我们早些了解自己专业方面的知识和专业以外的知识，让我们也早些认识到我们将面临的工作问题，为今后工作做准备。同时，毕业设计还是提高学生政治思想水平、业务素质 and 动手能力的重要环节。

二、实习单位基本情况介绍

万科物业在万科房地产开发业务中应运而生，伴随万科集团的成长，如今万科物业已迈向第20个年头。万科物业服务有限公司成立于一九九二年初，是万科企业股份有限公司全资附属机构。万科物业相继布局全国31个大中城市，截止20xx年12月31日万科物业已接管各类物业管理项目176个，在管面积3078万平方米，公司现有总资产20亿元，各类专业服务人员3500余人。已发展为国内规模最大、兼具优质服务形象及客户口碑的物业服务领航企业。公司专业提供全方位的物业服务、小区智能化工程服务、物业租售服务、绿化工程及会所经营等。

秉承“全心全意全为您”的服务宗旨，凭借规范的管理、专业化的服务，公司成为中国物业管理行业的领跑者，并成为国家建设部首批认定的物业管理一级资质企业。它独特的创新意识及竭诚的服务精神在社会上赢得了良好的口碑。

长春是万科集团发展的第九城，长春万科物业服务有限公司成立于20xx年6月25日，系万科集团全资子公司。公司下设10个项目，管理面积约131万m²□

未来20xx年将达到200万m²□共有员工480余人。公司下设：总经理办公室、财务部、品质部、经营部、城市花园物业服务中心、上东区物业服务中心、兰乔圣菲物业服务中心、洋浦物业服务中心、潭溪物业服务中心、万科蓝山项目部、惠斯勒小镇项目部、柏翠园项目部、长春市万科城项目部、吉林市万科城项目部。

经过多年的探索与实践，公司已发展成为长春地区极负盛誉、具有卓越成就之物业服务机构。凭借超前的管理概念、创造性的思维，领先于同行业，为整个社会树立了具有代表性的物业管理形象。

自02年以来，公司秉承万科物业“全心全意全为您”的服务理念，以“持续超越我们的顾客不断增长的期望”为使命。实施品牌战略，坚持服务创新，以上乘的服务质量，较高的管理水平，使所服务的物业小区荣获了“全国物业管理优秀示范住宅小区”、“吉林省物业管理示范住宅小区”、吉林省“诚信单位”“长春市物业管理优秀小区”、“长春市星级信息化住宅小区”等荣誉称号。

几年来，长春万科物业建立了一整套先进的企业文化体系；培养了一支成熟精干、思想意识高度统一的职业经理人队伍；形成了一个高标准、自我创新与激励的管理机制；打造了一个业界领先的品牌；凝聚了一批忠诚的客户；锻造了一种对未来充满理想的进取精神；固化了一个全心全意服务于客户的企业思维，长春万科物业将凭借优势的品牌资源，成熟的管理经验，不断进取，持续超越我们的顾客不断增长的期望。

三、实习内容

在实习期间，本人主要负责以下工作：

(1) 负责公司人力资源相关档案的整理归集，负责公司培训的所有前期准备工作，如场地的联络，导师的协调，现场的布置等等，同时也要组织现场的秩序和课间的暖场活动，处理培训期间紧急事件的发生，配合讲师顺利完成所有培训。并在培训结束后调查受训人对培训的需求度与满意度，跟进这些受训人未来的发展情况，形成数据或书面材料反馈给公司。

(2) 负责公司离职员工的回访工作，以电话的形式与所有离职员工进行详细的沟通，调查离职员工的离职原因以及对公司的满意程度，并在后期进行整理、归集、总结，形成分析图表，反馈给公司相关人员。

交流会需要的物品。亲自主持实习生交流会，并在后期将实习生交流会上所有参与人员反馈的问题进行汇总整理反馈给公司内部。

(4) 负责策划校园与企业就业实习合作方案，根据企业的企业文化和空缺岗位制作宣传手册，查询长春高校专业情况，联络学校，进行合作方案的前期沟通，确定合作意向，了解高校对于就业岗位和薪酬福利方面的需求，并总结归集与数据图表，根据汇集的内容确定合作计划书，反馈给公司内部。

四、实习的主要收获

在这一过程中，我采用了看、问、学等方式，初步了解了公司工作中的具体业务知识，拓展了所学的专业知识。为以后正常工作的展开奠定了坚实的基础，从个人发展方面说，对我影响最大的应该是作为一个社会人工作作风以及在工作过程中专业知识对工作的重要作用，因为这些都是我在校学习中不曾接触过的方面，所以我将首先在报告中首先讲述我在实习期间积累的这方面的认识和经验。

毕业实习是每个大学生必须拥有的一段经历，它使我们在实践中了解社会，让我们学到了很多在课堂上根本就学不到的知识，受益匪浅，也打开了视野，增长了见识，为我们以后进一步走向社会打下坚实的基础。回顾这一个月的实习，我主要有以下几点体会：

(1) 要深入了解企业现状和发展方向，适应环境。在工作、学习过程中，我深深体会到，长春万科物业有着自己的光辉历史和优良传统，但同时在体制和机制上也存在着一些与现代市场经济不相适应的环节和方面。在这样的氛围和环境中，首先必须适应环境，发扬优良传统，以后的工作才能得心应手、游刃有余。

(2) 要认真学习业务知识，在工作上争创佳绩。要成为一名合格的企业管理层员工，首要条件就是要成为业务上的骨干。对于刚刚走出大学校门参加工作的我来说，首要任务就是要学习、熟练掌握业务知识，始终以积极的工作态度、高度的责任感和只争朝夕的精神投入到工作中；要在加强业务知识学习的同时，踏踏实实地做好本职工作，戒骄戒躁，争取在自己的工作岗位上做出优异的成绩。

(3) 要扬长避短，不断完善自己。要正确的认识自己，在工作中不但要发扬自己的优点，还要客观地面对自己的不足之处，更进一步注重锻炼自己的应变能力、协调能力、组织能力以及创造能力，不断在工作中学习、进取。

五、本人在实习中存在的不足及今后的努力方向

一、实习任务与目的实习是我跨入社会进行的一个热身运动。毕业后，我们又迈入一个新的起点。新的旅程艰难又宽广，我们又要迎接新的挑战，实习其实就是把自己学到的知识运用到平时的实际工作中去，在实习中不断的磨练自己，增加一些实践经验，从中找出自己的不足之处，虚心学习一些实用知识，在实习工作中不断学习，反复推敲，事事总结，增

加自己的经验。我抱着这样的观念和学习目的，去寻找自己的实习公司。在几个月的工作中，我也从中获得很多宝贵的经验，看到了更广大的社会，了解了许多以前从未知道的事物，为真正进入社会打下基础。

1、在天景小区实习的岗位是客服助理，工作过程中自己较全面、深入地了解物业客服助理的相关工作内容，理解各种沟通方式的应用，使自己对物业相关工作有了一个较全面的认识。

2、在工作中把理论与实践相结合，进一步消化和深化已学到的理论知识，更加全面认识物业管理的实质。

3、在实习期间认真处理解决公司和业主之间的问题，解决好公司与客户的互利双赢的关系，努力成为公司合格的一员。

二、实习企业简介

我于20xx年3月至今在长春万科城市花园物业服务中心的天景小区物业进行实习，为期两个月。天景小区位于长春市二道区自由大路4369号万科城市花园物业服务中心1991年，万科物业在“深圳天景花园”组织成立中国首个“业主委员会”，这一“业主自治与专业服务相结合”的物业管理创新模式，在1994年被纳入《深圳经济特区住宅区物业管理条例》予以立法，之后被国家建设部在全国范围内推广。在之后的十余年时间里，万科物业又陆续推出了“酒店式”、“无人化”、“个性化”、“邻里守望”、“金钥匙”等服务模式，成为行业内当之无愧的管理模式创新型企业。

1995年，天景花园成为万科首个创建国家优秀示范小区达标的项目；15年后的今天，万科物业已有33个服务项目获得“国家示范小区(大厦)”称号，雄居行业榜首。

景花园在20xx年12月份开盘，在20xx年开始入住，当期户数

为1500户。

物业费为元每平方米每月，万科花园所有单位在20xx年11月份已全部售出，所属商圈为铁路西，占地面积为600000平方米，建筑面积1700000平方米，绿化率达2%，停车位为700个，周边的小区有保利城、雅居乐御宾府等小区。天景小区为业主创建小区站，供业主及租户提供方便，在站上可进行业主与业主间的沟通交流，还可搜查物业即将举办的社区文化，在主页中有小区相册、便民服务、周边商户等信息，大大地为业主提供了方便。

长春万科服务有限公司是一家全国性的品牌公司，成立于20xx年6月25日，公司规模目前近100万平方米，共有员工逾480人，万科物业持续将国内外物业管理的先进理念导入长春，提升行业整体管理服务标准。经过多年的管理实践，公司凭借超前的管理理念、创新的思维，打造全新的物业服务理念。

长春万科物业服务有限公司服务精神在社会上赢得了良好口碑。公司致力于规范化、专业化、亲情化管理，针对各管理小区的特点分别制订服务方案，关注服务细节，营造物业管理特色，不断提升服务品质。

三、实习主要内容

在工作的头一个月里，有新奇，有快乐，如有困惑，有不解。新奇的是自己从学校环境到社会这个陌生环境，感觉职场的一切都是令人兴奋的，快乐的是自己终于可以赚钱养活自己了，困惑不解的是职场中的人际关系是那么的复杂，不比学校。

工作中不断遇到新问题，我通过不断摸索，不断向老员工学习，工作能力有了很大的提高。

（一）接电话

在天景花园实习中，工作内容主要是接听电话，在物业服务过程中每天都会有业主报修和投诉。首先要礼貌的接听电话：“您好，这里是万科物业服务，很高兴为您服务。”问清楚业主的事由及门牌，电话号码，承诺什么时间去修，然后给维修人员开出保修单，安排维修人员上门，当维修人员出门后约10分钟左右，通知业主维修人员已经上门维修，并在维修人员回来之后，再通知业主，询问业主是否满意我们的服务，并做好记录标注投诉已解决。特别要注意以下几点：

- （1）礼貌接听电话，分类接转相关责任人。
- （2）给物业相关人员作留言记录。
- （3）为客户查询客户前台电话。

（二）如何写通知、温馨提示等文书

虽然以前在学校学过相关课程，但真正工作起来还有很大差距。如在措辞、格式等方面。在平时工作中我不断向前辈虚心请教，努力学习，不断克服工作中的困难，在应用文、办公软件的方面能力有很大的提高。主要涉及内容如有客人来访，请他们配合值班秩序维护员登记出入，并通过对讲机或大门猫眼确认其身份后方可开门，如果是陌生人请及时通知当值班秩序维护员，家中老人、小孩、保姆不要随意为陌生人开门；发现可疑分子在小区的公共场所：如楼梯间、地下室、天面等处逗留或有偷窃行为，请立即与管理处秩序维护员人员联系，并记住可疑分子的外貌特征，以便更好地配合秩序维护员人员的工作。

（三）复印机打印机管理

管理物业服务中心全体人员使用复印机打印机情况，定期检

查。

(1) 掌握复印机的准确使用方法。

(2) 管理复印机的使用和登记。

(3) 控制复印纸的使用数量，收集环保用纸。

(4) 复印机发生故障时能及时进简单维修，维修不了的及时找厂家售后进行维修，保证机器 正常运行。

(四) 如何与业主进行沟通

有时候业主会直接到物业公司提出问题，这就需要和业主面对面沟通问题，对于初踏社会的我来说，这正是我所欠缺的，后来经过一段时间，自己在这方面有了很大的提高，总结出来有以下几点：一切从业主利益出发，涉身处地为业主考虑，工作要主动，热情，与业主见面要主动打招呼。要与业主做朋友，找好切入点，明确业主的心态，当然也要与业主保持适当的距离。

(五) 组织开展社区文化

这是万科物业的一个特点，在今年天景小区重点开展的社区文化是将小区居

住的业主不同的年龄、不同的爱好与兴趣、不同的层次等，有针对性地开展日常的社区活动与主题活动，如三月份，开展了学雷锋义务服务活动；3月8日妇女节献花活动，受众人数将近500人，活动规则是每位女业主可领取鲜花一支。4月19日开展了春季拾垃圾活动，全员参与，物业管理、维修、保洁绿化和安全员，进行拉式拾垃圾活动。通过开展各类丰富多彩的互动活动，加强了公司与业主、业主与业主之间的沟通交流。

四、实习总结

在这次实习中，我学到了很多学校学不来的东西，首先就是要心理承受能力强大，面临痛苦、委屈、孤独都要坚强。必需有足够的承受能力，才能很好的解决问题。

其次就是坚持，我们不管在哪家公司的，一开始都不会立刻给我们工作，一般先让我们熟悉工作内容，时间短的要几天，时间长的要几周，这段时间里很多人觉得无聊，没事可做，便产生了离开的想法，这个时候我们一定要坚持，轻易放弃只会让自己后悔，还有就是不要考虑社会的阴暗面，你只要站得正，行的直，那你什么都不要害怕，你总会取得成绩。不要怕吃苦，没有苦就不会知道甜是什么滋味。

在这个竞争日益激烈的现代社会，作为一名大学生，我们有着很多的压力，不光要学习知识，还要学习一种心态，这种心态很重要，宠辱不惊，喜怒不形于色。工作中，一个藐视的眼神，一种不满的腔调，一个不耐烦的手势都有可能带来难堪的后果。我们一定要少埋怨，多做事。有的人会觉得公司这里不好那里不好，同事也不好相处，工作也不如愿，经常抱怨，这样只会影响自己的工作情绪，不但做不好工作，也增加了自己的压力。要看公司好的一面，这样才能保持工作的激情。

通过这次实习，我懂得了如何与同事相处，在表达自己的意见时，无论反对和批评都硬是建设性的有高度诚意的，而不是为批评而，为辩论而批评。另外，说话时方法和语言也很重要。

我的人生目标，朝着胜利的方向前进，使自己在社会上迅速成长。

表一毕业 实习记 录

实习单位： 长春万科物业服务服务有限公司

实习日期□20xx年 3月 1 日—4月 30 日

万科分享家迟迟不结佣篇三

1.1万科简介万科企业股份有限公司(股票代码:000002),简称万科,成立于1984年5月,是中国目前最大的房地产开发企业。

总部设在深圳,已在全国20多个城市设立分公司。

公司以中国大陆市场为目标、以房地产为核心业务,涉及进出口贸易及零售投资、工业制造、娱乐及广告等业务。

投资重点主要集中在上海、北京、深圳等中国区域经济中心。

主要产品是商品住宅。

目前万科总股本为1,099,521.02万股,其中万科最大股东华润股份有限公司持股161,909.48万股,持股比例为14.73%。

1.2万科在行业内所处水平万科在领导人王石的带领下,以房地产为核心,不断发展壮大□20xx年品牌价值已经达到635.65亿元,在房地产行业排名第一位,在中国500强企业中排第19名。

20xx年的主营业务收入为507亿元,在行业内是第一位。

1.3万科发展状况万科主营业务为房地产开发及物业管理、零售、进出口业务、精密礼品制作、影视制作、投资、咨询等。

王石借鉴索尼的客户服务理念,在全国首创“物业管理”概念,并形成一套物业管理体系,公司物业服务通过全国首

批iso9002质量体系认证。

万科1991年成为深圳证券交易所第二家上市公司，持续增长的业绩以及规范透明的公司治理结构，使公司赢得了投资者的广泛认可。

公司于1988年介入房地产领域，1992年正式确定大众住宅开发为核心业务，截止年底已进入深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌、佛山、鞍山、大连、中山和广州15个城市进行住宅开发，年万科又先后进入东莞、无锡、昆山、惠州四个城市，目前万科业务已经扩展到19个大中城市，并确定了以珠江三角洲、长江三角洲和环渤海湾区域为中心的三大区域城市群带发展以及其它区域中心城市的发展策略。

凭借一贯的创新精神及专业开发优势，公司树立了住宅品牌，并为投资者带来了稳定增长的回报。

万科分享家迟迟不结佣篇四

目录

摘要

1. 房地产行业概况

1.1. 房地产行业的发展前景

2. 万科地产会计分析

2.1. 万科地产的资产状况

2.2. 万科地产的利润状况

2.2.1 利润表综合分析

2.3.1 现金流量表一般分析

3. 万科房产财务分析

3.1.1 短期偿债能力指标分析

3.1.2 长期偿债能力指标分析

3.2 营运能力分析

3.2.1 营运能力指标分析

3.3. 企业盈利能力分析

3.3.1 资产经营盈利能力分析

3.3.2 资本经营能力分析

3.3.3 商品经营盈利能力分析

3.3.4 每股收益分析

4 分析结论及建议

4.1 财务问题

4.2 改善建议

1. 房地产行业概况

房地产行业的发展前景

从宏观经济上看，中国人均gdp超过7000美元，长期内房地产

业正处于快速发展的起步阶段。居民的消费能力大大提高，消费结构也会变化，这种消费结构的变化主要体现在居民对汽车和住宅这类代表着资产和财富的商品需求的快速增长上。中国宏观经济正处于快速增长阶段，房地产投资在其中起着重要的贡献作用，国外经济发展历程也证明，国民经济中房地产业的贡献是必需的而且是稳定的。

国家的宏观调控政策使房地产行业外部环境发生变化，货币的紧缩使得企业不得不承担巨大的资金压力，开发企业将比以往更加注重融资能力。在资金压力及金融风险下，很有可能会出现新的融资渠道，房地产企业的融资手段会呈现出多样化和专业化。由此融资能力所带来的强弱分化将使行业整合进一步展开，各种资源向营运效率较高的企业集中。

目前中国房地产处于行业快速发展阶段，短期内由于新政策影响，市场不可避免出现调整。在土地、资金、市场观望的压力之下，行业内部不断调整和变革，市场将会更加规范，远期来看市场拥有稳定的需求。

2. 万科地产会计分析

2.1 万科地产的资产状况

表2-1 万科地产合并资产负债表

12月31日单位：元

项目 期末数 期初数

流动资产：

货币资金 44,365,409,795.23 52,291,542,055.49

应收账款 3,078,969,781.37 1,886,548,523.49

预付账款28,653,665,102.6133,373,611,935.08

其他应收款34,815,317,241.4120,057,921,836.24

存货331,133,223,278.99255,164,112,985.07

非流动资产：

可供出售金融资产2,466,185,867.934,763,600.00

长期股权投资10,637,485,708.347,040,306,464.29

投资性房地产11,710,476,284.302,375,228,355.79

固定资产2,129,767,863.361,612,257,202.22

在建工程913,666,777.101,051,118,825.93

无形资产430,074,183.12426,846,899.52

商誉201,689,835.80201,689,835.80

长期待摊费用63,510,505.2142,316,652.03

递延所得税资产3,525,262,051.953,054,857,904.42

其他非流动资产5,080,619,213.82218,492,000.00

资产总计479,205,323,490.54378,801,615,075.37

流动负债：

短期借款5,102,514,631.149,932,400,240.50

交易性金融负债11,686,986.0225,761,017.27

应付票据14,783,899,946.374,977,131,435.22

应付账款63,958,459,138.7844,860,995,716.97

预收款项155,518,071,436.35131,023,977,530.61

应付职工薪酬2,451,674,436.712,177,748,944.37

应交税费4,578,205,233.594,515,588,914.24

应付利息291,243,561.80649,687,938.74

其他应付款54,704,285,269.2636,045,315,768.94

非流动负债：

长期借款36,683,128,420.0836,036,070,366.26

应付债券7,398,391,932.47

预计负债46,876,821.1544,292,267.15

其他非流动负债2,955,020.8515,677,985.06

递延所得税负债672,715,687.44733,812,757.71

负债合计373,765,900,091.91296,663,420,087.27

所有者权益：

股本11,014,968,919.0010,995,553,118.00

资本公积8,532,222,933.578,683,860,667.82

盈余公积20,135,409,720.2417,017,051,382.39

未分配利润36,706,888,864.0826,688,098,566.77

外币报表折算差额506,492,902.81440,990,190.32

少数股东权益28,543,440,058.9318,312,641,062.80

表2-2万科地产资产负债表水平分析表

万科分享家迟迟不结佣篇五

摘要

1. 房地产行业概况

1.1. 房地产行业的发展前景

2. 万科地产会计分析

2.1. 万科地产的资产状况

2.2. 万科地产的利润状况

2.2.1. 利润表综合分析

2.3.1. 现金流量表一般分析

3. 万科房产财务分析

3.1.1. 短期偿债能力指标分析

3.1.2. 长期偿债能力指标分析

3.2. 营运能力分析

3.2.1. 营运能力指标分析

3.3. 企业盈利能力分析

3.3.1 资产经营盈利能力分析

3.3.2 资本经营能力分析

3.3.3 商品经营盈利能力分析

3.3.4 每股收益分析

4 分析结论及建议

4.1 财务问题

4.2 改善建议

1. 房地产行业概况

房地产行业的发展前景

从宏观经济上看，中国人均gdp超过7000美元，长期内房地产业正处于快速发展的起步阶段。

居民的消费能力大大提高，消费结构也会变化，这种消费结构的变化主要体现在居民对汽车

和住宅这类代表着资产和财富的商品需求的快速增长上。

程也证明，国民经济中房地产业的贡献是必需的而且是稳定的。

力，开发企业将比以往更加注重融资能力。

在资金压力及金融风险下，很有可能会出现新的融资渠道，房地产企业的融资手段会呈现出多样化和专业化。

由此融资能力所带来的强弱分化将使行业整合进一步展开，各种资源向营运效率较高的企业集中。

目前中国房地产处于行业快速发展阶段，短期内由于新政策影响，市场不可避免出现调整。

在土地、资金、市场观望的压力之下，行业内部不断调整和变革，市场将会更加规范，远期来看市场拥有稳定的需求。

2. 万科地产会计分析

2.1 万科地产的资产状况

表2-1 万科地产合并资产负债表

月31日单位：元

项目 期末数 期初数

流动资产：

货币资金 44,365,409,795.23 52,291,542,055.49

应收账款 3,078,969,781.37 1,886,548,523.49

预付账款 28,653,665,102.61 33,373,611,935.08

其他应收款 34,815,317,241.41 20,057,921,836.24

存货 331,133,223,278.99 255,164,112,985.07

非流动资产：

可供出售金融资产 2,466,185,867.93 4,763,600.00

长期股权投资10,637,485,708.347,040,306,464.29

投资性房地产11,710,476,284.302,375,228,355.79

固定资产2,129,767,863.361,612,257,202.22

在建工程913,666,777.101,051,118,825.93

无形资产430,074,183.12426,846,899.52

商誉201,689,835.80201,689,835.80

长期待摊费用63,510,505.2142,316,652.03

递延所得税资产3,525,262,051.953,054,857,904.42

其他非流动资产5,080,619,213.82218,492,000.00

资产总计479,205,323,490.54378,801,615,075.37

流动负债：

短期借款5,102,514,631.149,932,400,240.50

交易性金融负债11,686,986.0225,761,017.27

应付票据14,783,899,946.374,977,131,435.22

应付账款63,958,459,138.7844,860,995,716.97

预收款项155,518,071,436.35131,023,977,530.61

应付职工薪酬2,451,674,436.712,177,748,944.37

应交税费4,578,205,233.594,515,588,914.24

应付利息291,243,561.80649,687,938.74

其他应付款54,704,285,269.2636,045,315,768.94

非流动负债：

长期借款36,683,128,420.0836,036,070,366.26

应付债券7,398,391,932.47

预计负债46,876,821.1544,292,267.15

其他非流动负债2,955,020.8515,677,985.06

递延所得税负债672,715,687.44733,812,757.71

负债合计373,765,900,091.91296,663,420,087.27

所有者权益：

股本11,014,968,919.0010,995,553,118.00

资本公积8,532,222,933.578,683,860,667.82

盈余公积20,135,409,720.2417,017,051,382.39

未分配利润36,706,888,864.0826,688,098,566.77

外币报表折算差额506,492,902.81440,990,190.32

少数股东权益28,543,440,058.9318,312,641,062.80

表2-2万科地产资产负债表水平分析表

金额单位：元

项目2014年变动情况对总额的影响(%)

变动额变动(%)

流动资产:

非流动资产:

流动负债:

非流动负债:

应付债券7,398,391,932.477,398,391,932.471.95

所有者权益:

表2-2分析:

该公司总资产本期增加100403708415.17元,增长幅度为26.51%,说明万科地产本年资产规模有了较大幅度的增长。

进一步分析可以发现:

(1)流动资产本期增加79272847864.24元,增长的幅度为21.85%,使总资产规模增长了20.93%。

两者合计使得总资产增加了100403708415.17元,增长幅度为26.51%。

(2)本期总资产的增长主要还是体现在了流动资产的增长上。

如果仅从这一变化来看,该公司资产的流动性有所增强。

尽管流动资产的各项目都有不同程度的变动,但其增长主要体现在这些方面:一、存货的大幅度增长。

存货本期增加75969110273.92元，增长幅度为29.77%，对总资产的影响为20.06%。

从数据中显示，万科地产存货方面在建开发产品1886.8亿元，占比56.98%，原因是公司规模扩大，获取资源增加。

二、其他应收款的增加。

万科分享家迟迟不结佣篇六

尊敬的领导：

您好！

感谢领导对我的信任，给我机会来xx物业公司工作。其间我认识了不少朋友，学到不少新的知识，也有过很多愉快的时间，但是我因家中事务太多，加上离家较远给工作带来很多不便，特请辞去现在的保安工作，望领导能够谅解，如果您发现以往的工作有什么问题，请与我联系，手机号不变，并希望能保持联络。

希望公司领导能理解，并批准我的辞职请求为盼！

辞职人□xx

20xx年x月x日

万科分享家迟迟不结佣篇七

回顾20__年，财务部在公司领导的正确指导和各部门的合作下，以成本管理和资金管理为重点，以务实、高效的工作作风，有序地完成了各项财务工作，有力地推动了财务管理在企业管理中的核心作用。为使财务工作进一步得到提高，现将20__年的工作做如下简要回顾和总结。

一、认真做好了常规性财务工作

1、公司财务部每月承担着大量的资金支付、费用报销、记账、票据审核等工作。同时还要配合公司的投标工作;做好大量的会计报表资料、银行资料、社保资料等工作;每月还要办理员工社保申报和增减工作。面对平常而繁琐的工作,财务部能够根据待办事项的轻重缓急,妥善处理各项工作。及时为各项经济活动提供有力的支持和配合,基本上满足了各部门对我部的财务要求。

2、对日常的财务工作流程熟练掌握,能够做到有条不紊、条理清晰、账实相符。从原始发票的取得到填制凭证,从会计报表编制到凭证的装订和保存,从经济合同的归档到各种基础财务资料的收集,都达到了正规化、标准化。收集、整理、装订、归档,一律按照财务档案管理制度执行,使得财务部成为公司的信息库。

二、积极筹措资金,保证了现金流的正常化

按照公司的统一布署,有计划、合理的安排使用资金,做到了合理调配资金,保证了工程施工过程中对各项用款的支付;保证了项目投标所需资金的使用等。对工程应收款及其他应收款做到心中有数,及时跟进,积极催要。

三、配合、协助其他部门的工作

去年在公司办公室人员空缺的情况下,主动完成了20__年公司营业执照等相关证照的年检工作。按公司领导的统一部署,配合相关部门完成项目投标工作。

为了提高本部门的综合业务能力,我们在工作之余,安排学习企业会计制度,税务制度,大家互相交流,取长补短。有效的提高了本部门的业务能力。

四、存在问题及应对方法

1、财务人员财务知识、税务知识有待提高。针对专业知识方面应加强培训：包括税务知识、银行知识、会计业务以及如何与税务官员交流的技巧并安排专门时间进行内部学习、讨论。进行部门建设，将财务人员培养成不仅能够做好资金收付工作，还能够充分发挥财务管理职能，增强独立解决问题的能力。

2、制度管理方面，加大监督力度，定期对现金进行盘点，做到防患于未然。人性管理方面：加强财务人员素质教育、职业道德教育。

20__年财务部的工作在各位领导的支持和帮助下，在各部门的配合下，取得了较好的成绩。20__年度，财务部全体人员在繁忙的工作中都表现出非常的努力和敬业。虽然我们做了很多工作，但是，20__年的任务会更重，压力会更大，还有很多事情等待着我们，我们将继续努力，以务实、积极的态度去迎接新的挑战，积极进取，开拓创新，充分发挥财务管理在企业管理中的核心作用，为公司的发展再创辉煌！

万科财务部述职报告篇3

万科分享家迟迟不结佣篇八

尊敬的领导： 您好！

我是__物业公司的客服主管。我的工作主要包括：__会所接待大厅固定资产的管理，水吧服务的管理，保安、保洁的管理，会所水、电相关工作的管理，以及小区其它后勤工作等等。物业工作是整个公司正常运行的后勤保障系统，工作内

容虽然庞杂，但是在同事们的共同努力下，顺利的完成了本年度的各项任务。今年已经尾声，现在我对自已本年度的工作简单作以总结。

一、接待大厅资产管理

定期清查辖区的固定资产，对有问题的硬件设施及时联系维修维护。为美化大厅环境，今年特别更换了花艺摆件，新增了沙发垫和小地垫。让来访人员在休息的片刻也能感受到公司的人性化。

二、水吧服务管理

为了提高水吧的服务品质，今年水吧也做了人员的调整。干净、整洁是水吧的基本要求。今年以来要求水吧服务人员必须统一制服，制服需保持整洁。服务台每天至少每天清理三次，客人离开后及时清理茶几，确保休息区的整洁。为保证水吧的服务质量制定了《水吧管理制度》。经过今年的调整和完善，今年共成功接待客人__x人次，并配合公司多次宣传接待工作。

三、保安全管理

保安工作是确保公司办公区域内人员、财产安全的根本保障。今年来各保安员严格执行《保安管理制度》，全年内没有出现任何重大安全事故，顺利的完成公司本年度的安全保卫任务。因为保安部都是男同事，他们多次热心帮助兄弟部门，搬东西并积极配合公司的外宣工作，从不言累，在此我也十分感谢他们。

四、保洁管理

保洁工作是整个公司最脏最累的工作，为了给大家提供一个舒适的工作环境。今年以来，每位保洁员都勤勤恳恳、任劳任怨

任怨。为了让来访客户给公司留下更好的印象，他们从无怨言。今年以来对保洁工作更是严格要求，严格依照《保洁管理制度》做好每个小细节，并通过和保洁人员的多次面谈，提高了保洁员的服务意识。

五、水电管理

水电管理是公司正常办公的基本要求，今年以来由于多种客观原因，办公区域多次停电，影响了正常办公。这还需要公司领导及时的外部接洽以解决此问题。但是通常办公区域的灯管、开关及其它用电设备出现问题，我们都能在第一时间进行更换和维修，确保办公区域的用电设备的正常运行。

在我看来，这是短暂而又漫长的一年。短暂的是我还来不及掌握的工作技巧与专业知识，时光已经流逝；漫长的是要成为一名优秀的客服人员今后的路必定很漫长。

述职人：_____

20__年__月__日

万科物业验房述职报告5

万科分享家迟迟不结佣篇九

尊敬的领导： 您好！

我是__物业公司的客服主管。我的工作主要包括：__会所接待大厅固定资产的管理，水吧服务的管理，保安、保洁的管理，会所水、电相关工作的管理，以及小区其它后勤工作等等。物业工作是整个公司正常运行的后勤保障系统，工作内容虽然庞杂，但是在同事们的共同努力下，顺利的完成了本

年度的各项任务。今年已经尾声，现在我对自已本年度的工作简单作以总结。

一、接待大厅资产管理

定期清查辖区的固定资产，对有问题的硬件设施及时联系维修维护。为美化大厅环境，今年特别更换了花艺摆件，新增了沙发垫和小地垫。让来访人员在休息的片刻也能感受到公司的人性化。

二、水吧服务管理

为了提高水吧的服务品质，今年水吧也做了人员的调整。干净、整洁是水吧的基本要求。今年以来要求水吧服务人员必须统一制服，制服需保持整洁。服务台每天至少每天清理三次，客人离开后及时清理茶几，确保休息区的整洁。为保证水吧的服务质量制定了《水吧管理制度》。经过今年的调整和完善，今年共成功接待客人__x人次，并配合公司多次宣传接待工作。

三、保安全管理

保安工作是确保公司办公区域内人员、财产安全的根本保障。今年来各保安员严格执行《保安管理制度》，全年内没有出现任何重大安全事故，顺利的完成公司本年度的安全保卫任务。因为保安部都是男同事，他们多次热心帮助兄弟部门，搬东西并积极配合公司的外宣工作，从不言累，在此我也十分感谢他们。

四、保洁管理

保洁工作是整个公司最脏最累的工作，为了给大家提供一个舒适的工作环境。今年以来，每位保洁员都勤勤恳恳、任劳任怨。为了让来访客户给公司留下更好的印象，他们从无怨

言。今年以来对保洁工作更是严格要求，严格依照《保洁管理制度》做好每个小细节，并通过和保洁人员的多次面谈，提高了保洁员的服务意识。

五、水电管理

水电管理是公司正常办公的基本要求，今年以来由于多种客观原因，办公区域多次停电，影响了正常办公。这还需要公司领导及时的外部接洽以解决此问题。但是通常办公区域的灯管、开关及其它用电设备出现问题，我们都能在第一时间进行更换和维修，确保办公区域的用电设备的正常运行。

在我看来，这是短暂而又漫长的一年。短暂的是我还来不及掌握的工作技巧与专业知识，时光已经流逝；漫长的是要成为一名优秀的客服人员今后的路必定很漫长。

述职人：_____

20__年__月__日

万科物业主管述职报告5