

绿城 

 代建 4.0

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

2021年度业绩发布会

2021 Annual Results Presentation



# 2021年度核心数据

收入

22.43亿元  
+23.7%

归母净利润

5.65亿元  
+31.9%

经营性现金流

5.66亿元

合约总建筑面积

84.7百万方  
+11.3%

新拓项目代建费

71.1亿  
+22.3%

每股收益

0.29元

每股派息

0.20元

单位：人民币

# CONTENTS

- 1** 趋势研判
- 2** 业绩亮点
- 3** 业绩储备
- 4** 业务发展
- 5** 财务概览

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

## 2021年度业绩发布会

2021 Annual Results Presentation

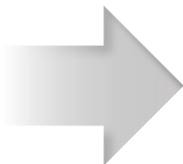
# 趋势研判

■ 在“房住不炒”的大方针下，房地产行业去金融化趋势明显，轻资产开发模式符合该政策导向，表现出逆周期的增长态势



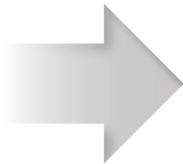
代建模式契合政策方向

■ 政府、国企、金融机构、资产管理公司等逐渐成为房地产市场主体，其代建服务需求空间巨大



房地产开发主体发生变化

■ 房产品的质量提升、服务改进是主流方向，专业管理水平及资源整合能力成为核心竞争力



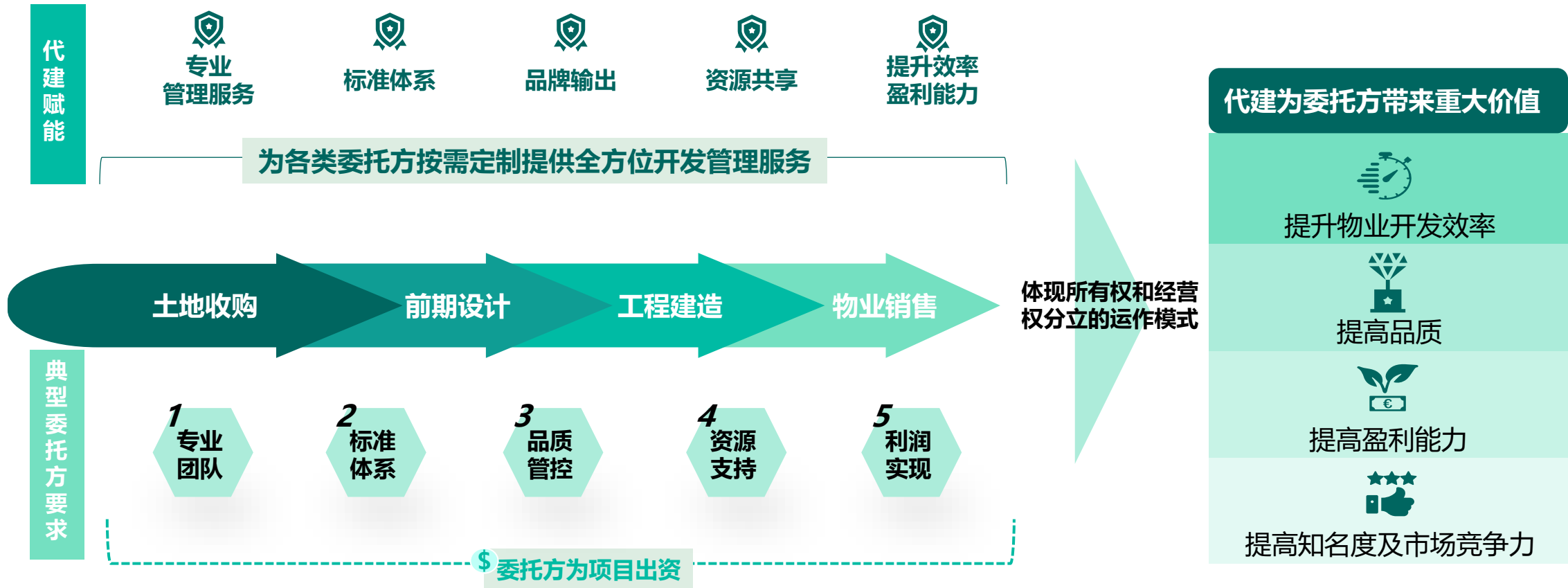
专业开发能力价值凸显

■ 政策利好城市更新、租赁住房建设、产业运营等城市服务，可以支撑公司形成新的增长点



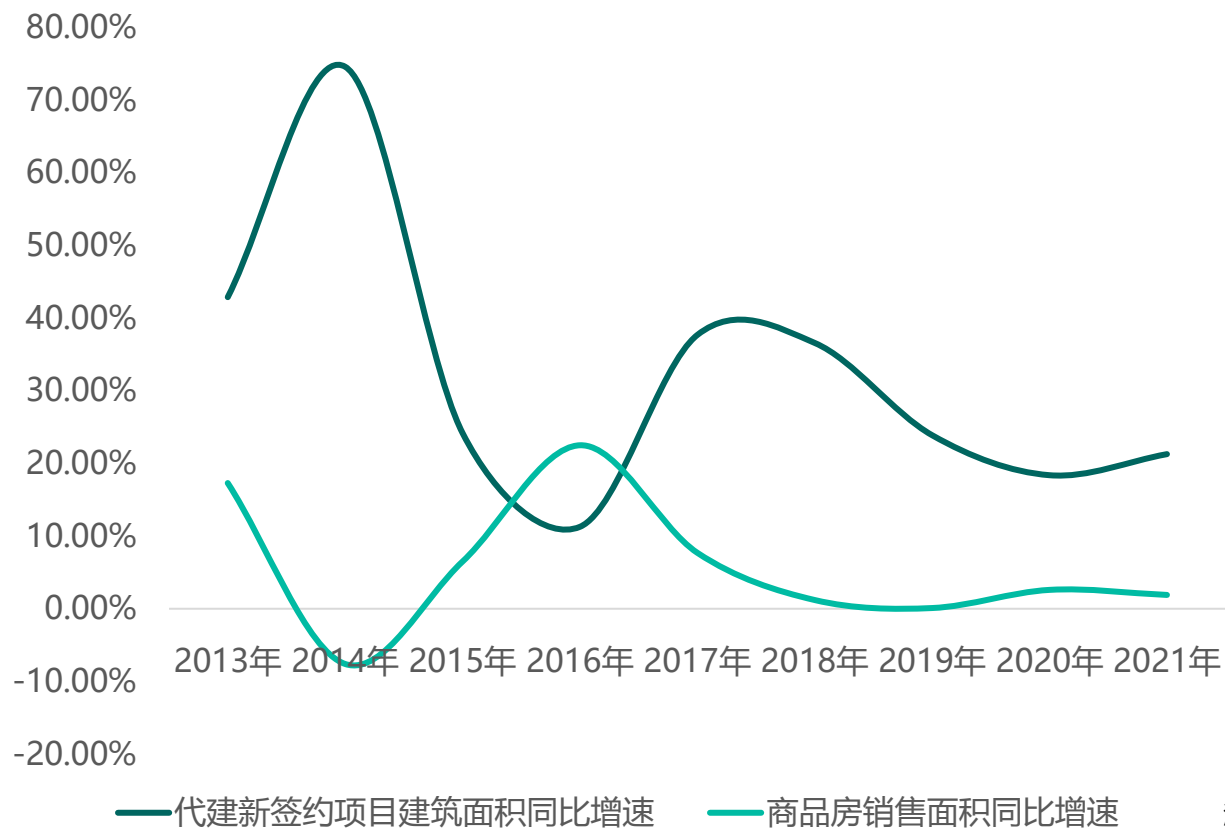
存量市场空间巨大

## 02 轻资产模式



注：代建作为轻资产服务模式，合约项目均未向委托方提供增信、担保；涉及开发建设中与第三方公司签订的合同及资金支付主体均为委托方公司。

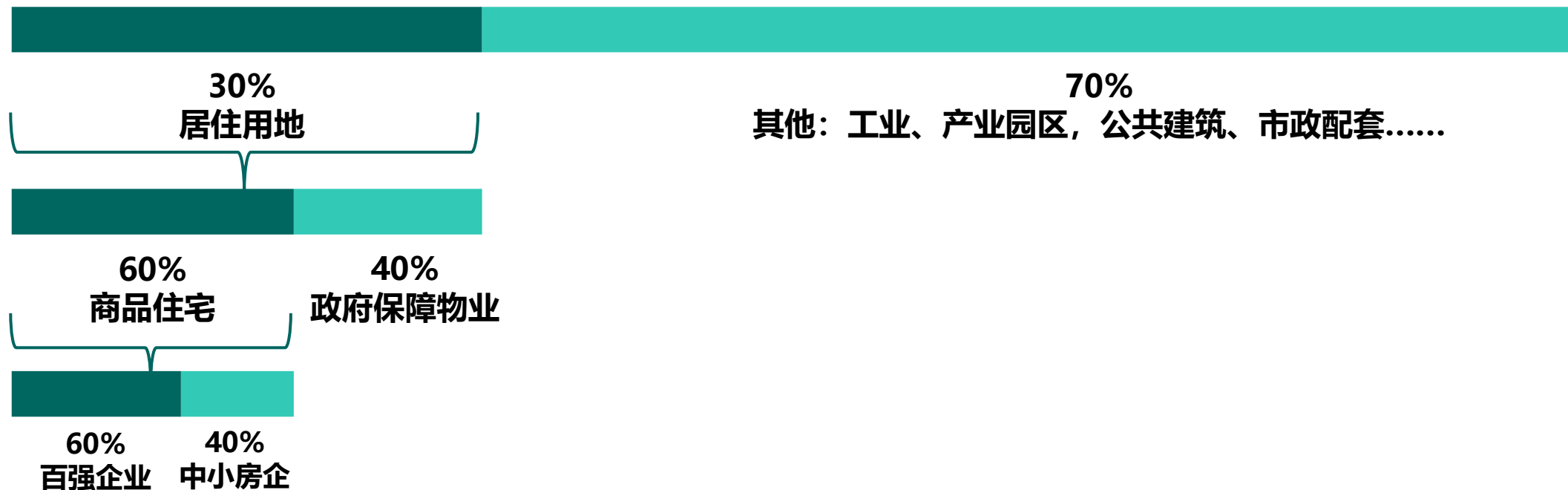
#### 2013-2021年代建新签面积增速与商品房销售面积增速对比



在房地产行业下行趋势，

**代建行业的逆周期特征非常明显。**

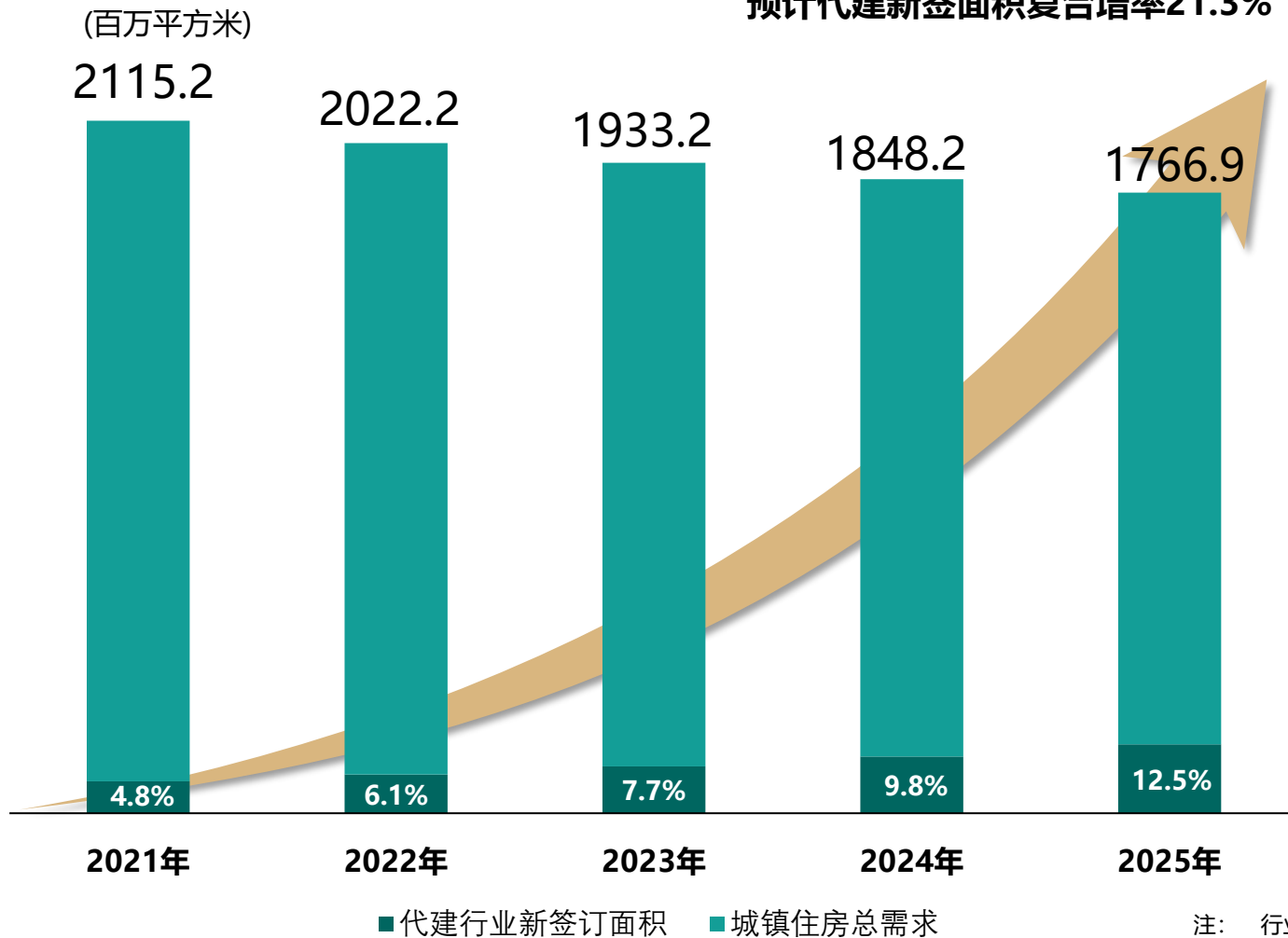
## 城市规划建设用地的构成





## 05 渗透率研判

预计代建新签面积复合增率21.3%



代建市场规模占比将以年均21.3%的速度高速增长，到2025年，代建行业规模预计渗透率将达到**12.5%**（对应2021年为4.8%的渗透率）。

参照欧美模式下代建业务占比可做到**20%-30%**，我们按均值**25%**估算，代建行业的渗透率还有**5.2倍**的空间。

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

## 2021年度业绩发布会

2021 Annual Results Presentation

# 业绩亮点

# 01 行业第一身位

代建项目

345个

城市覆盖

101个

合约总建筑面积

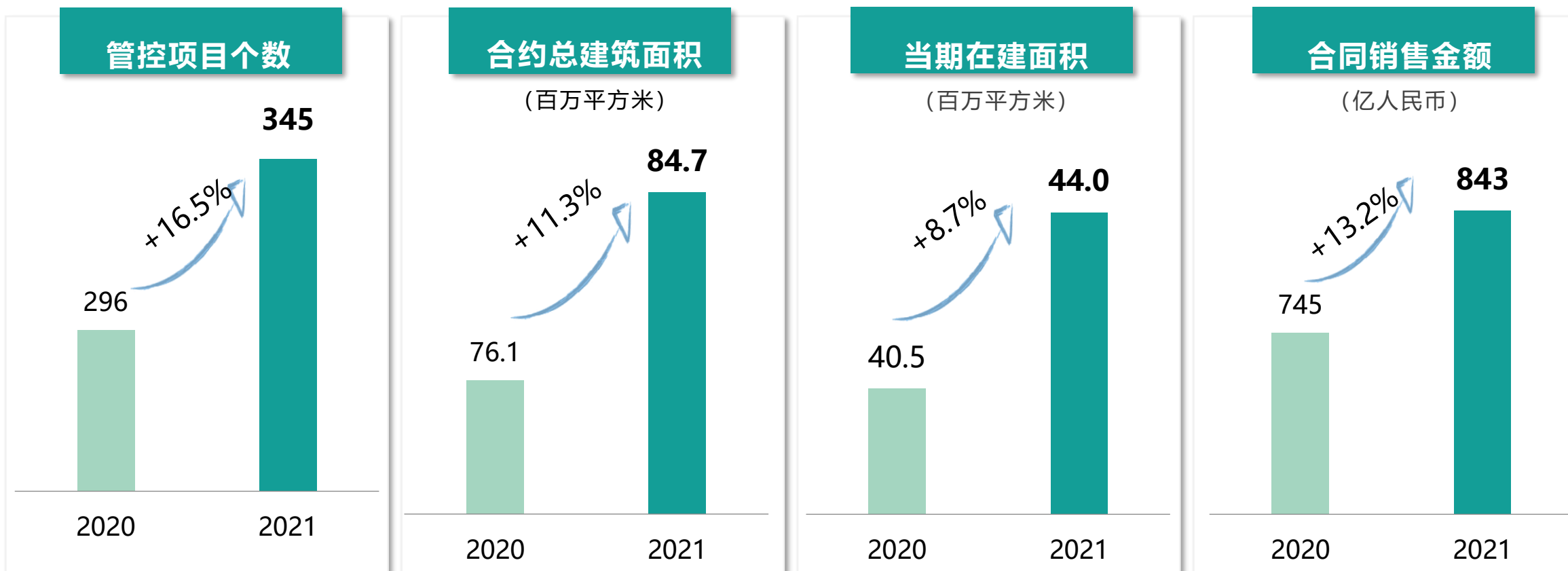
84.7百万方

在建面积

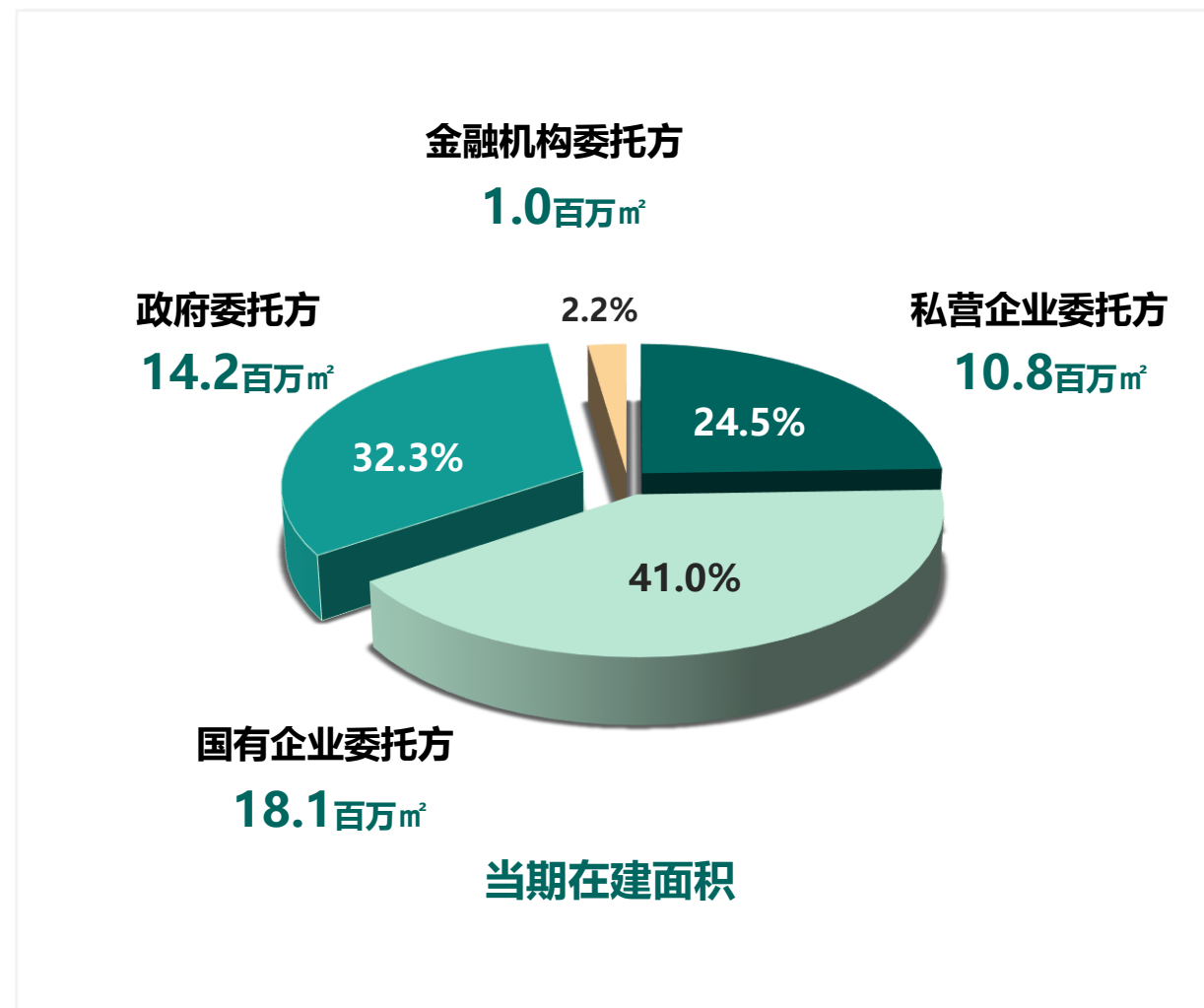
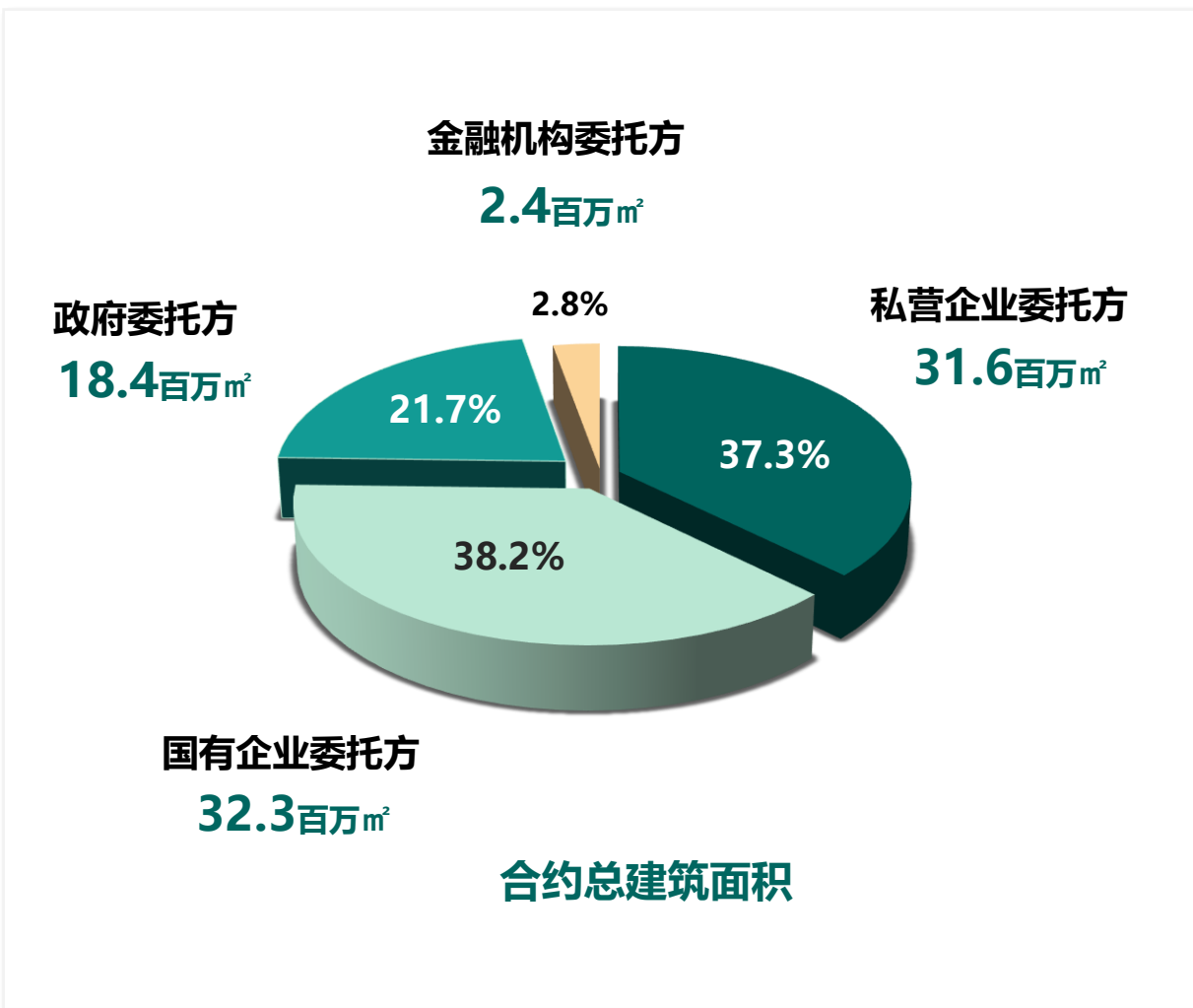
44.0百万方



# 01 行业第一身位

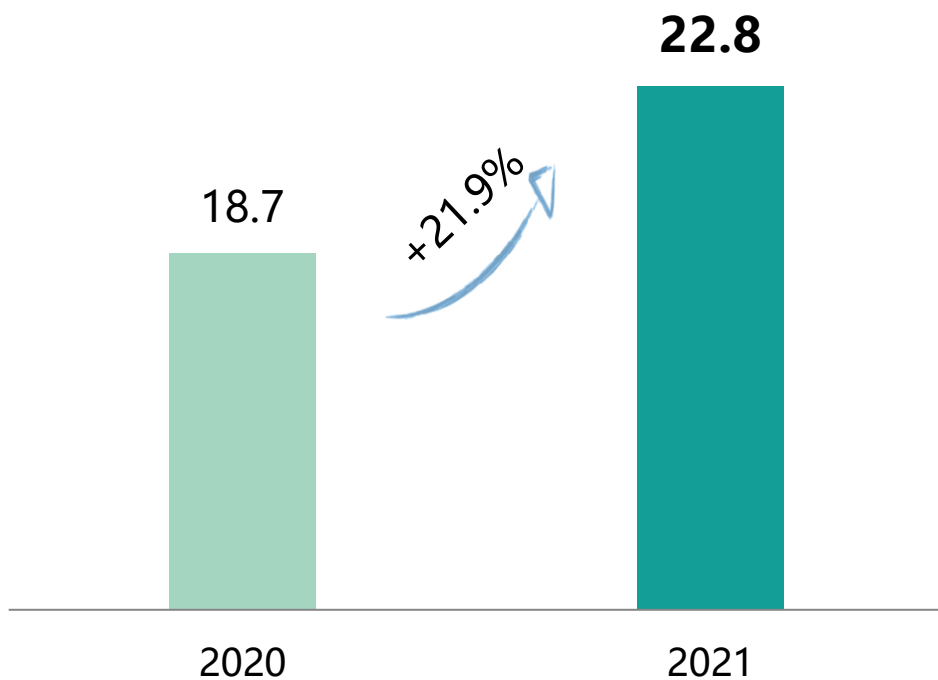


## 02 多元客户结构

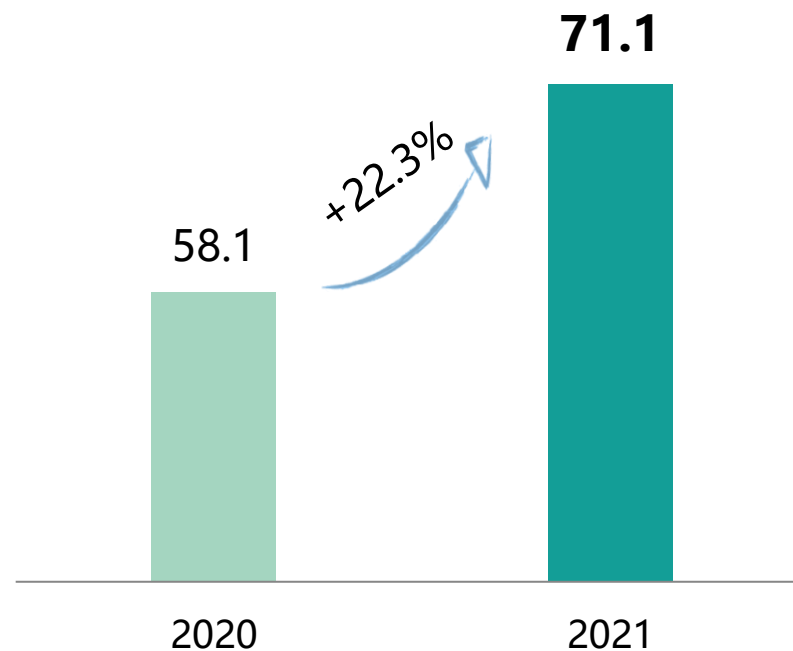


### 03 发展势头强劲

新拓项目的合约总建筑面积  
(百万平方米)



新拓项目代建费预估  
(人民币亿元)



## 03 发展势头强劲

### 城市服务多元化



未来社区：临安德家桥社区



城市更新：婺城黄金苑项目



共有产权房：宁波市江北区项目



总部基地：华云电力研发总部



环境改造：舟山水街项目



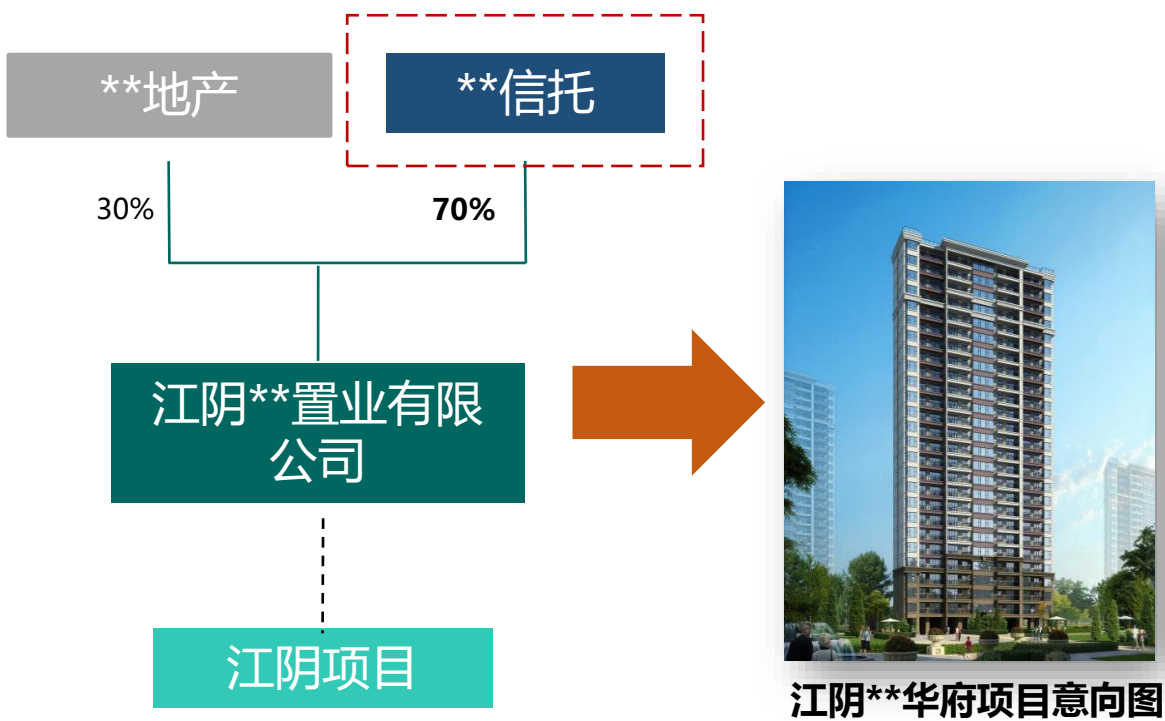
学校：杭州市奥体实验小学



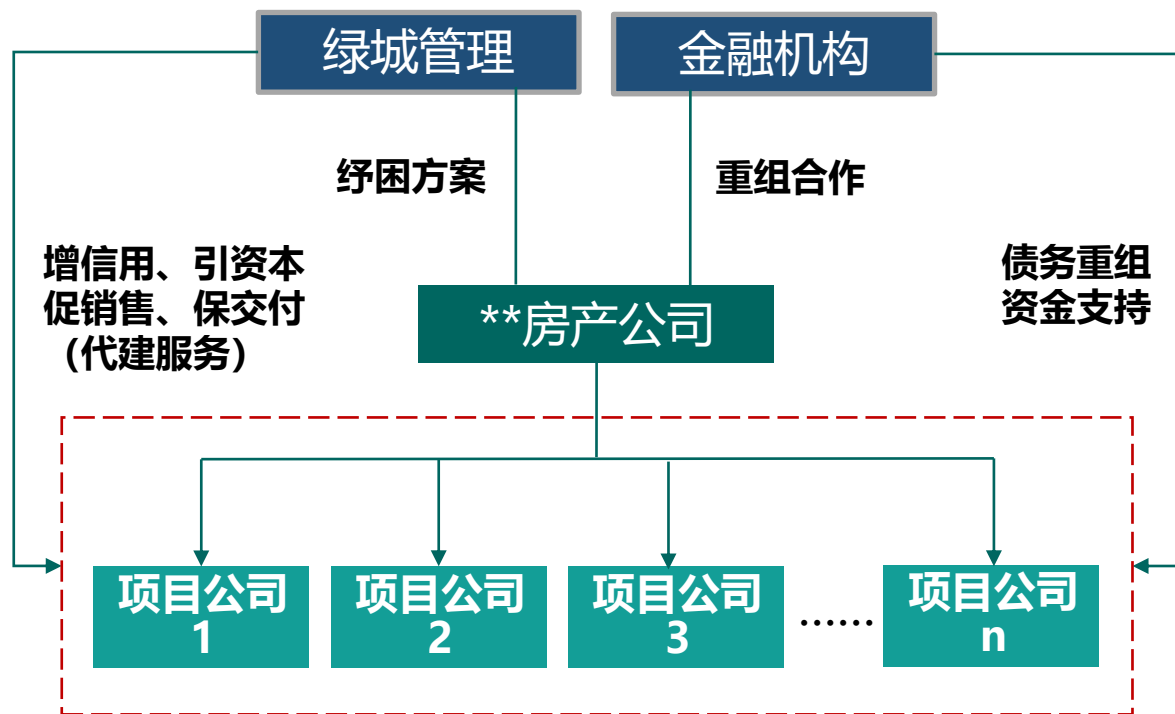
# 03 发展势头强劲

## 金融机构业务创新

### 江阴\*\*华府项目



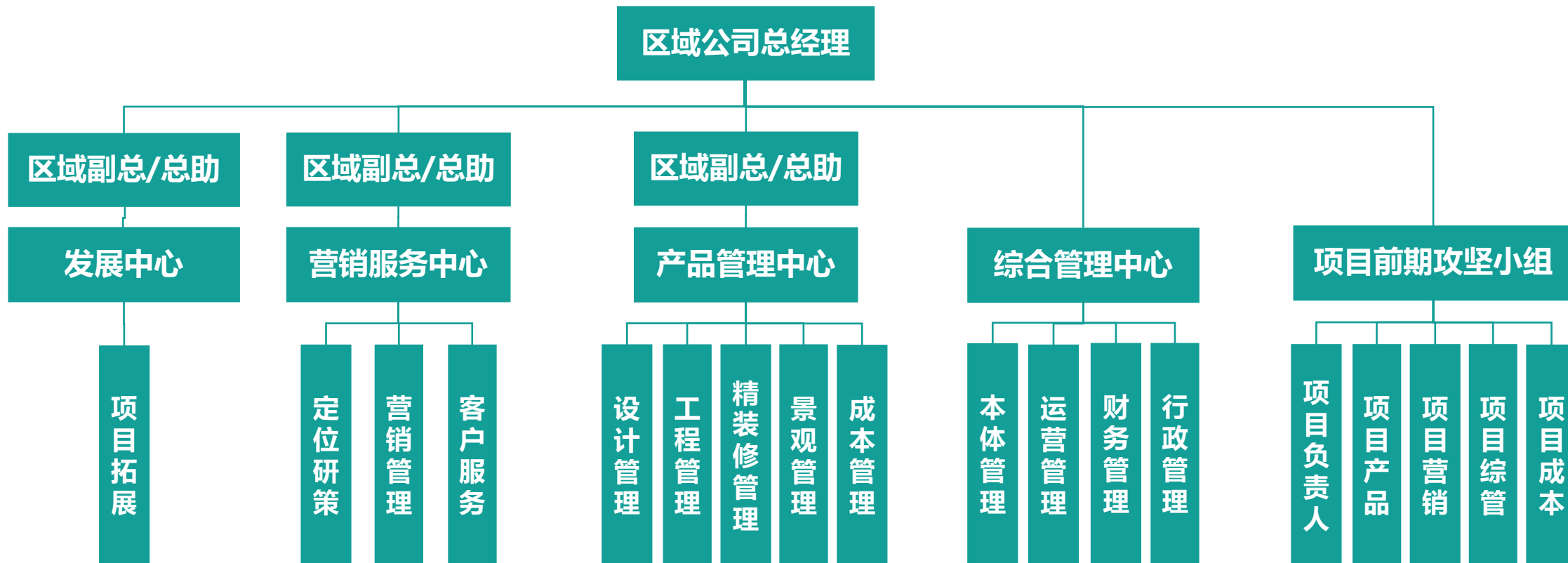
### 纾困项目 -- \*\*房产公司



注：目前该商业模式正在推动过程中。



## 完善5大区域布局



# 05 强化员工培育

## “星-月-地-日” 员工成长发展体系



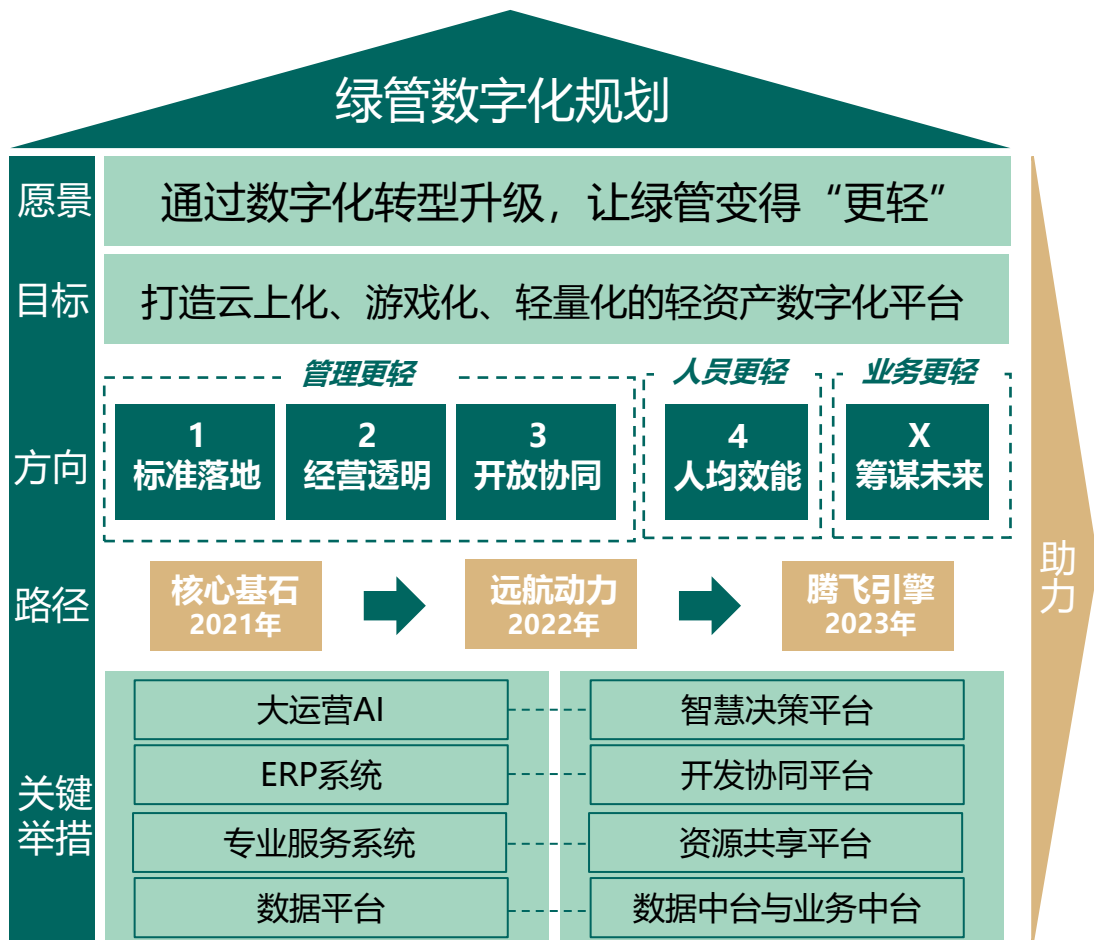
注：绿城管理首席服务官M-bee授职仪式。

揽获多项雇主品牌奖项

猎聘全国及浙江区域“非凡雇主”

界面新闻“优致雇主”

AI优质职场“卓越典范企业”



#### 构建绿管的核心竞争力

持续创新的业务模式

赋能一线的服务型组织

行业领先的项目运营

透明高效的公司经营

组织智慧传承与应用





## 第十季全国工地开放日



产品自信

确幸服务

信任基石

Master精神

## 产品力持续领先

### 产品荣誉

荣获包括**詹天佑奖**等各类奖项

设计奖项**22**项 工程奖项**116**项

申报产品专利**29**项 授权产品专利**15**项

### 产品创新

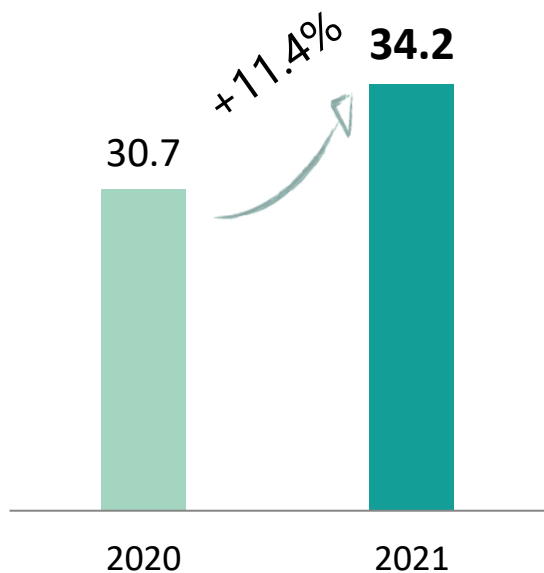
三大  
品类

七大  
风格

一个  
社区底盘

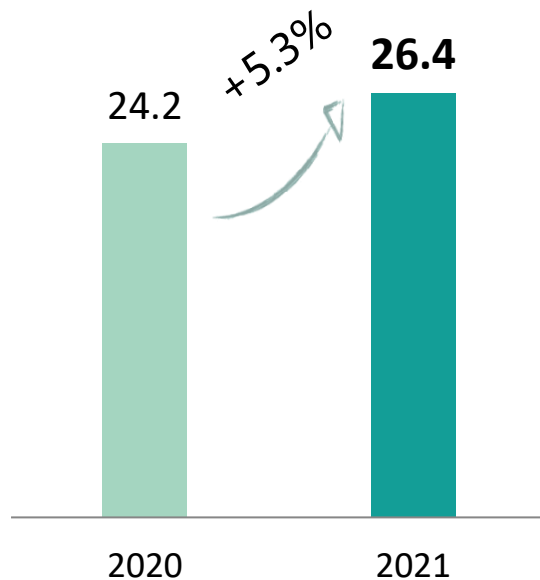
## 政府代建合约总建筑面积

(百万平方米)



## 政府代建当期在建面积

(百万平方米)



## 深耕浙江根据地

稳住大本营，保持绝对优势



## 开辟全国性战场

新拓面积省外客户占比达50.3%



# 09 奖项荣誉 (部分)



## 行业荣誉



2021中国房地产代建领先品牌	
品牌	企业名称
绿城管理	绿城管理控股有限公司
中原建业	河南中原建业城市发展有限公司
金地集团	金地(集团)股份有限公司
雅居乐房管公司	雅居乐房地产建设管理集团有限公司
联发集团	联发集团有限公司
朗诗集团	朗诗集团股份有限公司
滨江集团	杭州滨江房产集团股份有限公司
开元建设	杭州开元建设管理有限公司
鲁商建设管理	山东省鲁商建设管理有限公司
天健集团	深圳市天健(集团)股份有限公司



2017-2021年  
五年蝉联中国房地产代建运营优秀企业TOP1

2020-2021年  
两年蝉联中国房地产代建领先品牌TOP1

2021年  
中国地产成长性品牌企业

2021年  
最具投资价值上市公司

2021年  
最具成长潜力上市公司

2021年  
年度资本市场影响力TOP10

## 保持行业第一身位

管控项目**345个**，同期增长**16.5%**；合约总建筑面积**84.7百万平方米**，同期增长**11.3%**

## 多元化结构抗周期

管理总建筑面积结构中，国有企业及政府委托项目合计占比**59.9%**；当期在建面积结构中，国有企业及政府委托项目合计占比**73.3%**

## 利润持续高速增长

毛利额实现人民币**1040.7百万元**，同期增长**20.2%**；归母净利润实现人民币**565.2百万元**，同期增长**31.9%**

## 政府代建走向全国

政府代建战略方向已走出浙江、迈向全国。年度新拓代建项目合约总建筑面积中，省外客户占比达**50.3%**

## 区域优化及能力提升

完善**5大区域公司**，在企业文化、组织架构、审批权限、团队配置、激励政策等方面均向区域及项目一线倾斜

## 高派息率回报股东

上市后连续两年**65%及以上**派息率，未来将持续保持高派息政策回报股东

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

## 2021年度业绩发布会

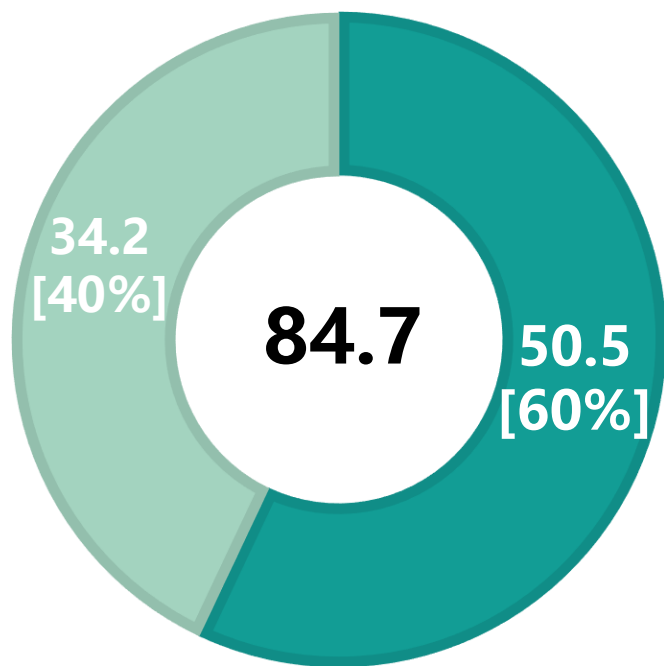
2021 Annual Results Presentation

# 业绩储备



## 业务类型结构

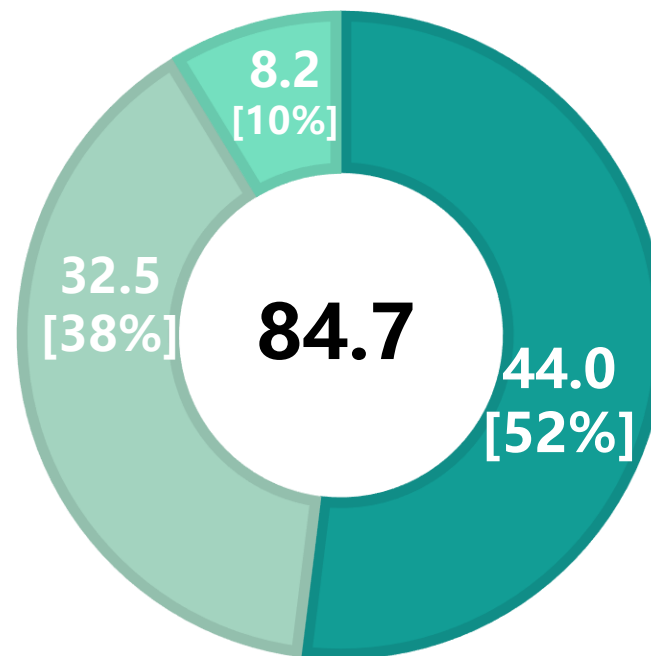
(百万平方米)



■ 政府代建    ■ 商业代建

## 开发状态结构

(百万平方米)



■ 待建面积    ■ 交付面积    ■ 在建面积

## 02 区域结构

主要经济区域项目建筑面积合计**64.4**百万平方米

占整体总建筑面积84.7百万平方米的**76%**



15.2  
百万方

环渤海经济圈、京津冀城市群  
占总建筑面积的18.0%

42.0  
百万方

长三角经济圈  
占总建筑面积的49.6%

5.8  
百万方

珠三角经济圈  
占总建筑面积的6.8%

1.4  
百万方

成渝城市群  
占总建筑面积的1.7%

## 03 货值结构

主要经济区域项目可售货值合计**3845亿人民币**

占整体可售货值5149亿的**74.7%**



**1261**  
亿人民币

**环渤海经济圈、京津冀城市群**  
占整体可售货值的24.5%

**1414**  
亿人民币

**长三角经济圈**  
占整体可售货值的27.5%

**1047**  
亿人民币

**珠三角经济圈**  
占整体可售货值的20.3%

**123**  
亿人民币

**成渝城市群**  
占整体可售货值的2.4%

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

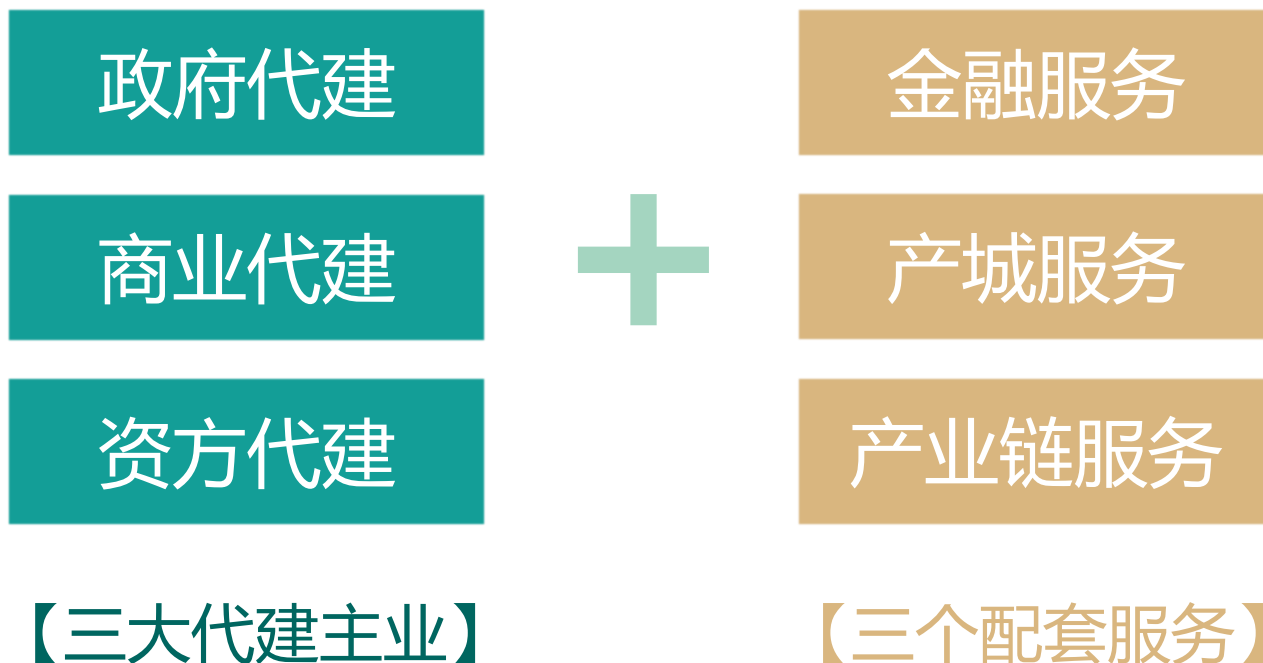
## 2021年度业绩发布会

2021 Annual Results Presentation

# 业务发展

# “3+3” 业务模式

积极拓展业务边界 探索代建星辰大海



# 01 政府代建



政府代建历史交付 **3150** 万方  
现合约总建筑面积超 **3400** 万方

历史上为近 **20** 万户原住民改善居住生活环境  
现正为近 **25** 万户原住民打造梦想家园



杭州海潮雅园



金华金都美苑



富阳望钰和府

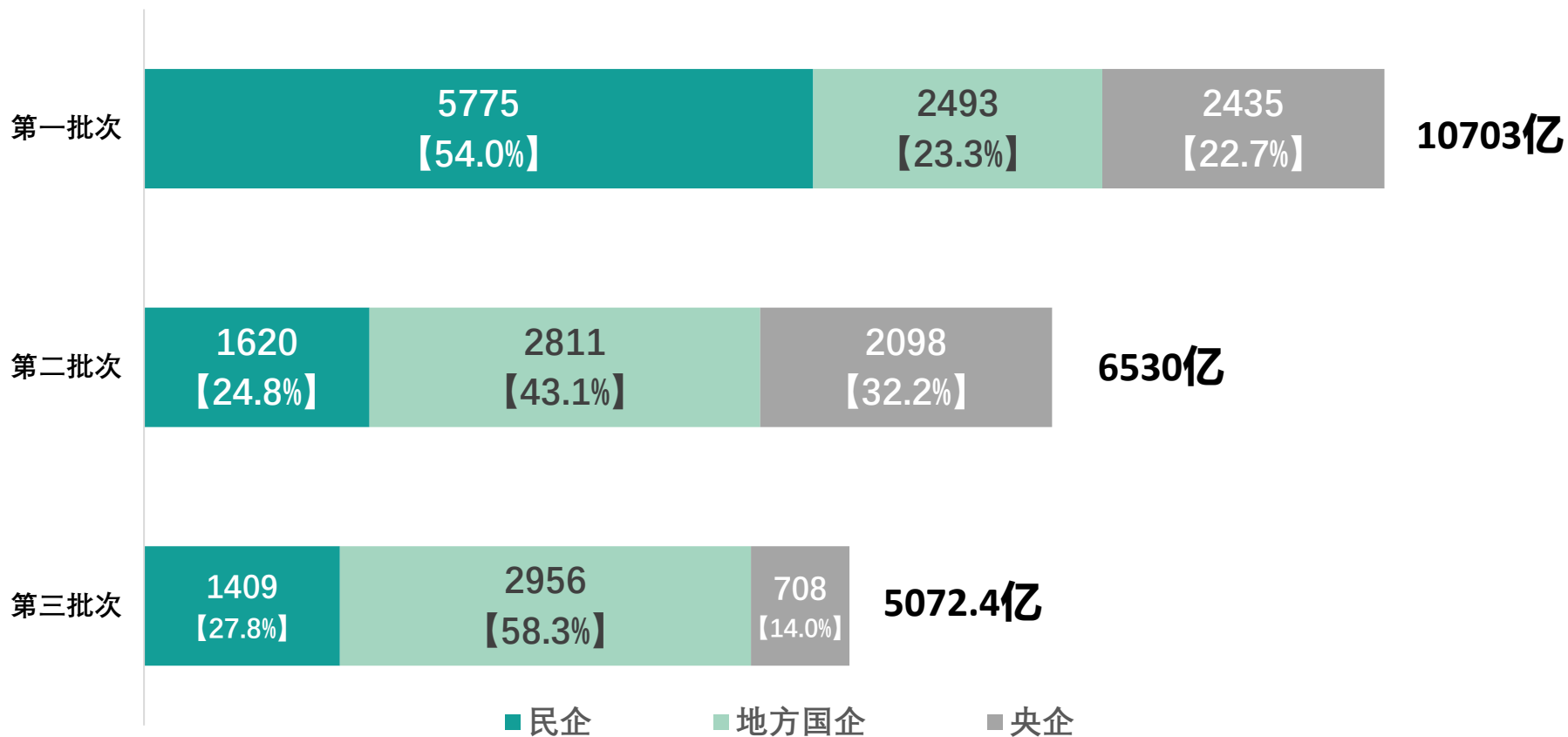


杭州明德明理府



## 02 商业代建

积极响应市场变化、提前战略布局，在优选传统私营企业商业代建业务的基础上，大力开拓政府、国企、城投公司等新增业务机会。

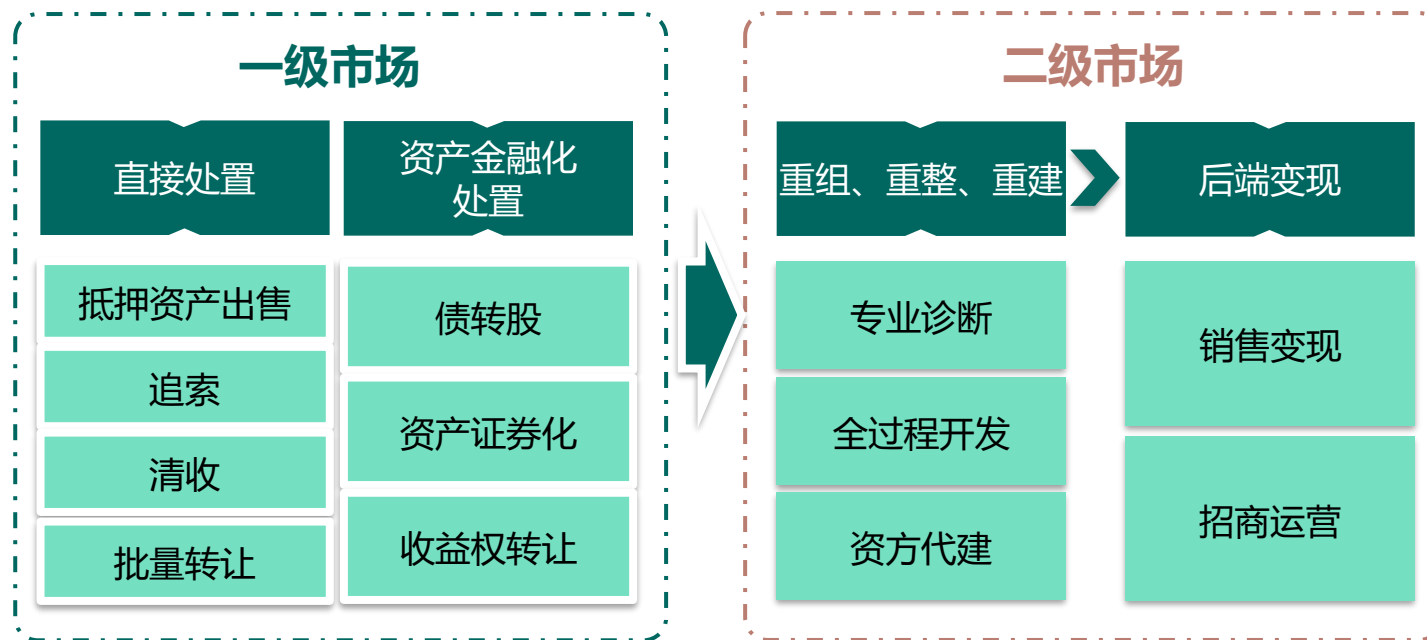


注：数据来源于广发证券研究部

2021年集中供地拿地企业分析

# 03 资方代建

为资方提供代建服务，实现前端风险控制、后端开发价值变现。



资产管理公司 + 代建服务



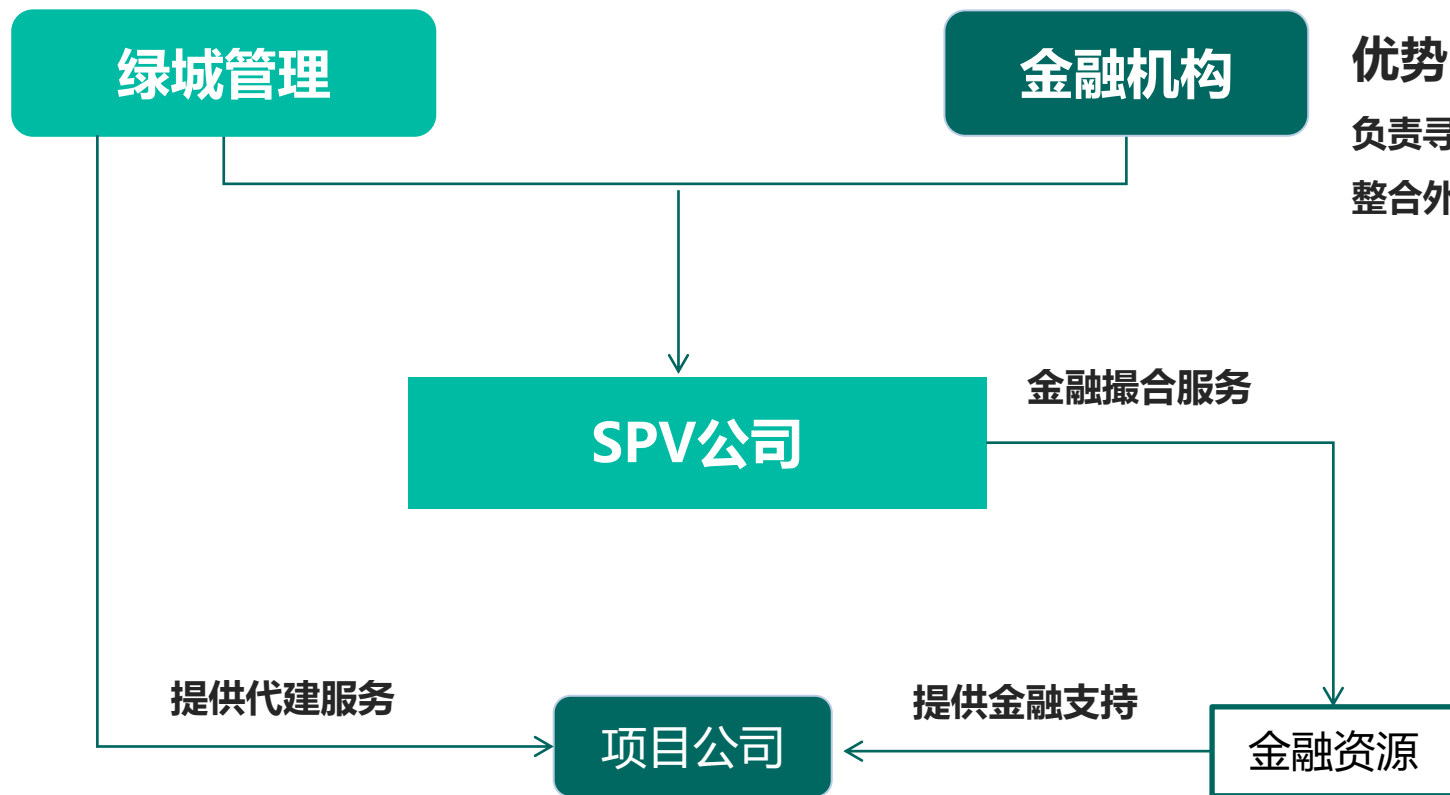
## 阶段性热点及未来趋势

※ 信息来自《普华永道-中国不良资产管理行业改革与发展白皮书》



为有资金需求的代建项目及其委托方提供金融撮合服务；拓宽代建项目业务渠道。

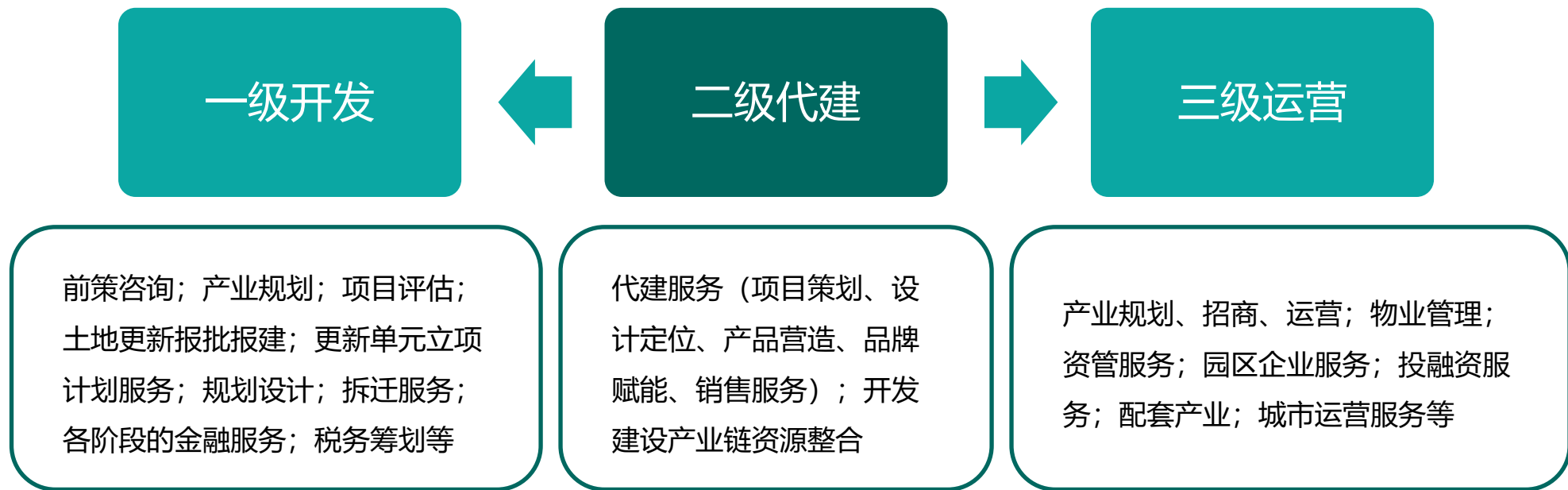
**优势：**  
负责项目代建管理，  
输出品牌，整合资源



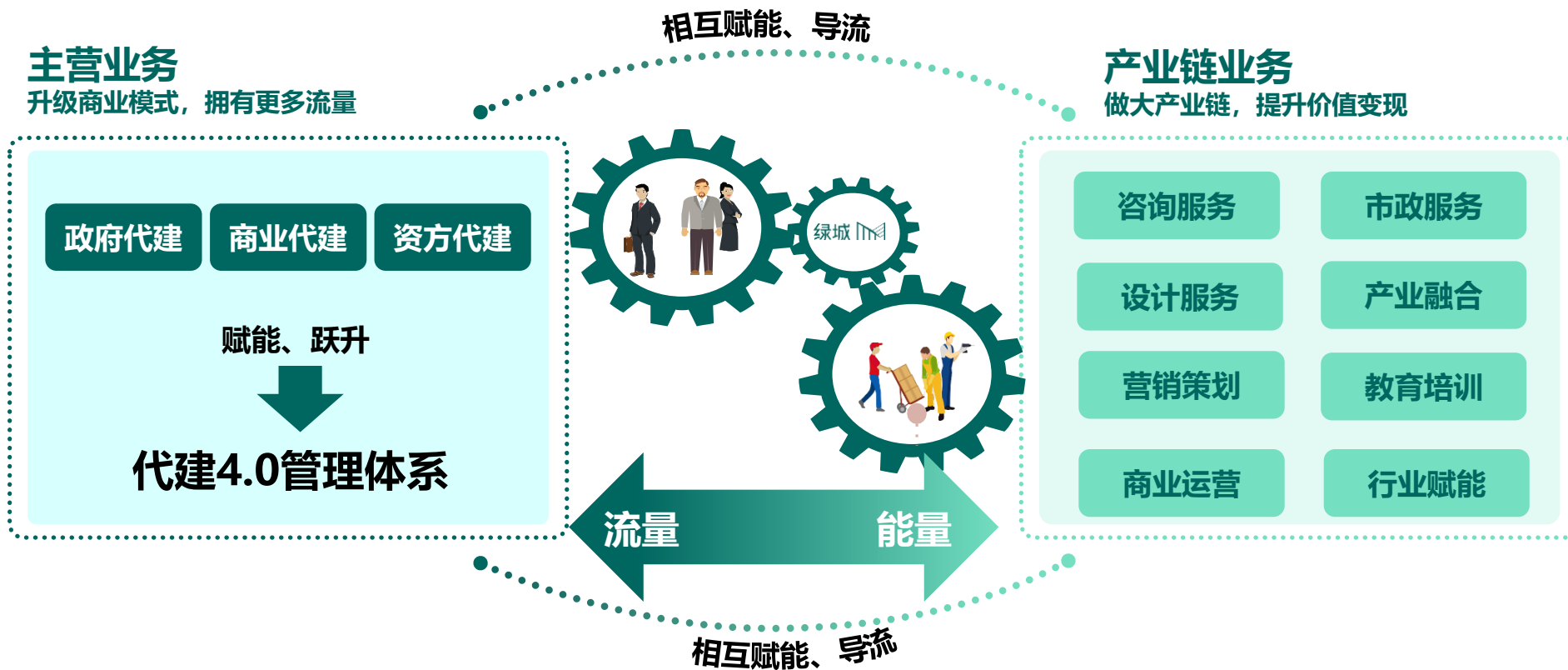
**优势：**  
负责寻找标的项目，并  
整合外部资金

## 05 产城服务

向前协同一级开发，向后赋能产业运营。



**6家**设计院；**3家**咨询/商业运营公司；**2家**造价/市政类公司。



绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)

## 2021年度业绩发布会

2021 Annual Results Presentation

# 财务概览

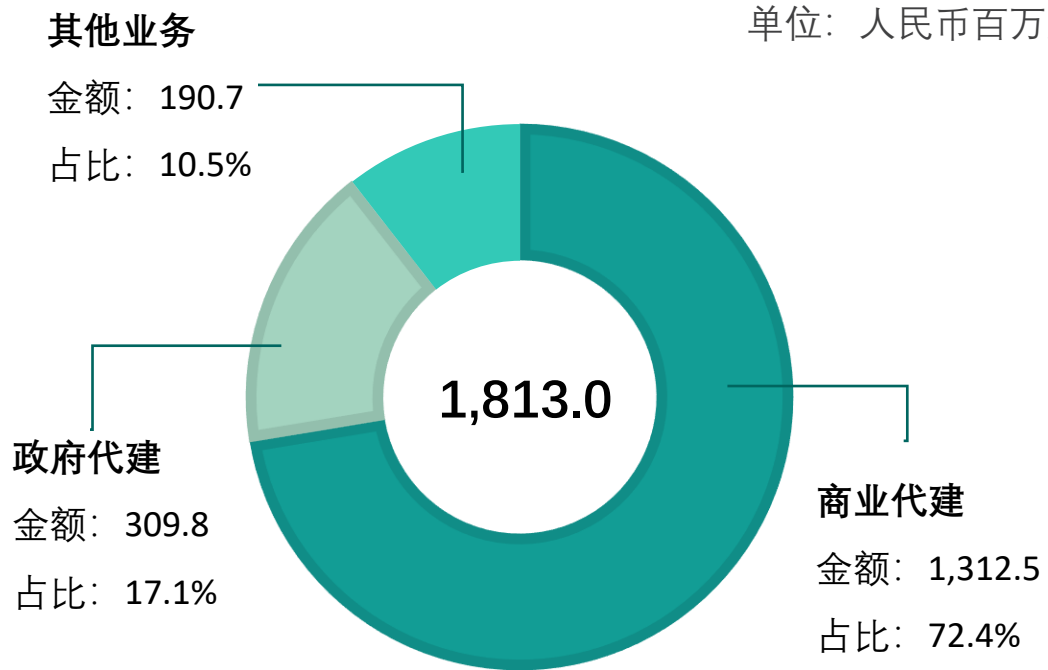
# 财务指标

项目	截至12月31日止十二个月		
	2021年 人民币百万元	2020年 人民币百万元	变动率
收入	2,243.2	1,813.0	23.7%
毛利	1,040.7	865.8	20.2%
毛利率	46.4%	47.8%	-1.4个百分点
持续经营业务净利润	570.7	407.5	40.0%
净利润率	25.4%	22.5%	+2.9个百分点
持续经营业务归母净利润	565.2	428.5	31.9%
每股收益（母公司普通股股东） -基本（人民币元）	0.29	0.26	11.5%
流动比率（倍）	2.01	2.05	-

# 01 收入分析

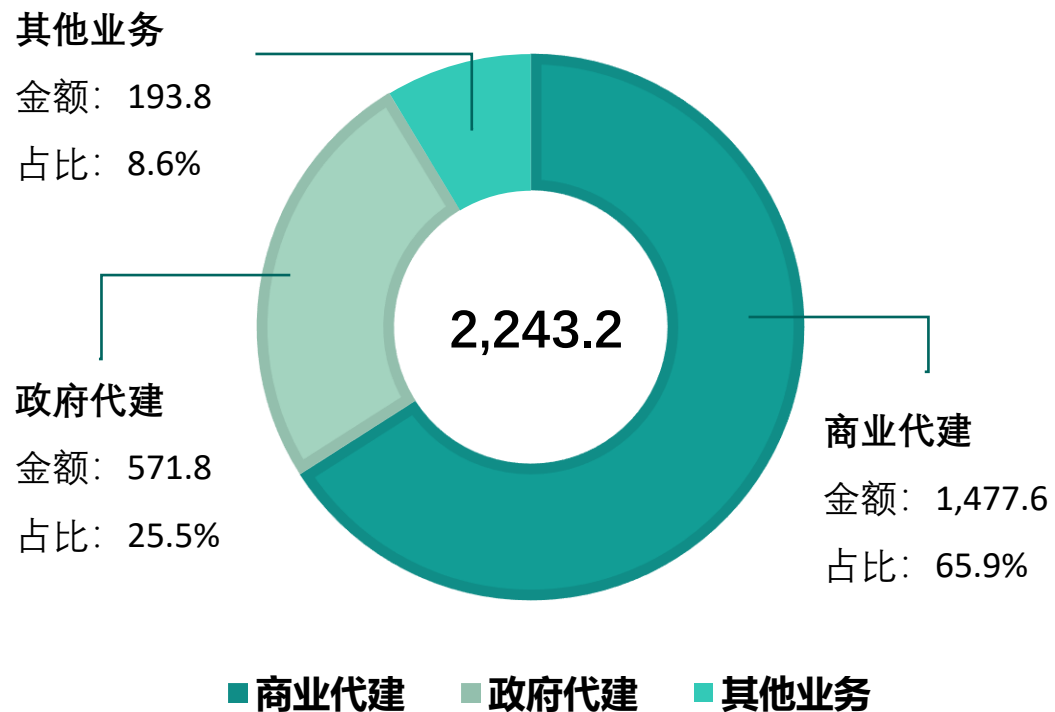
## 2020年1-12月

单位：人民币百万元

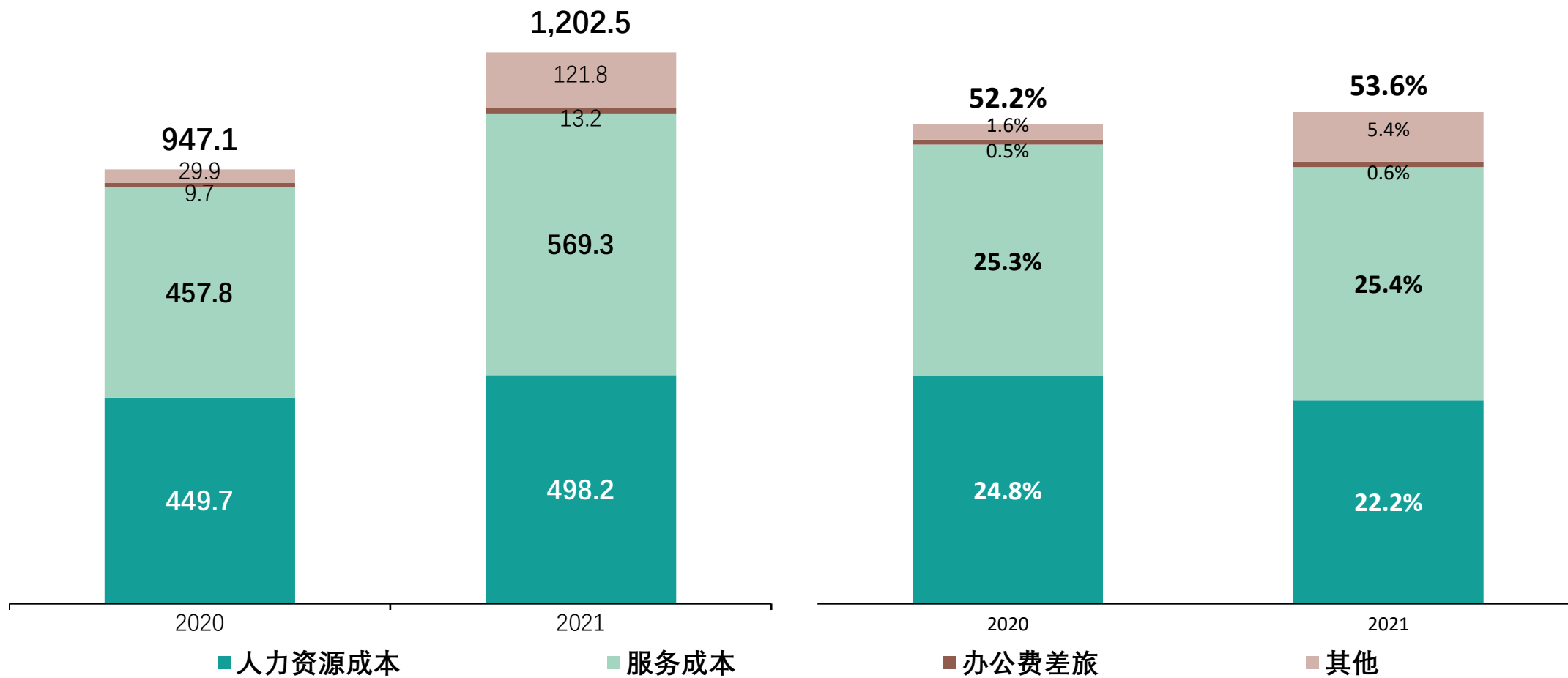


## 2021年1-12月

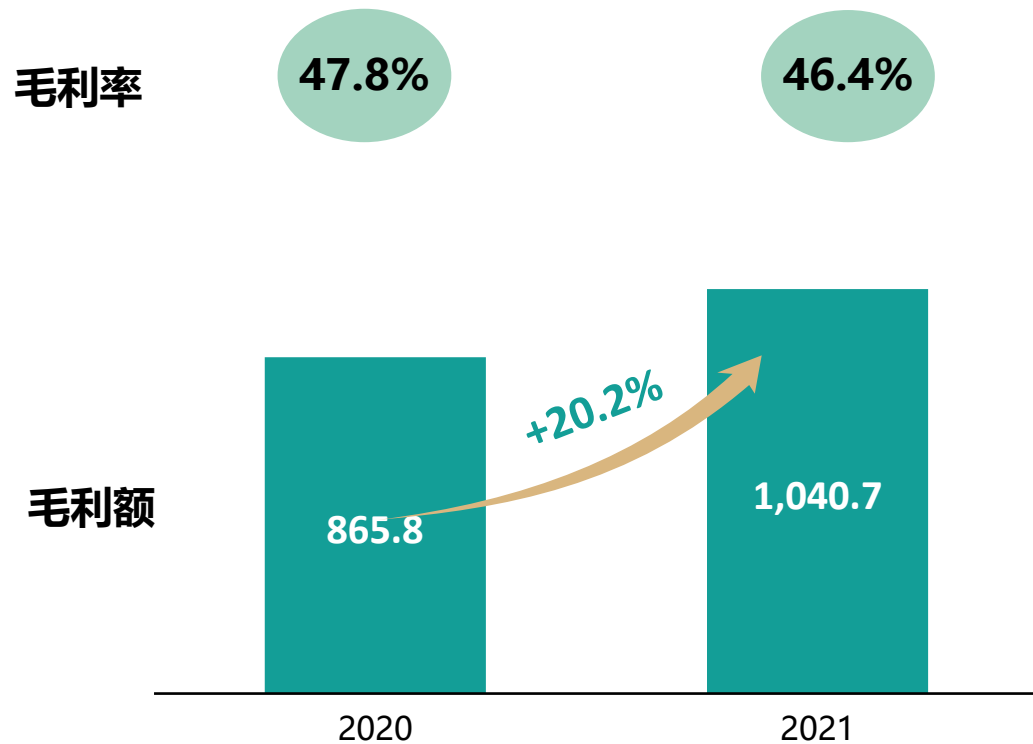
单位：人民币百万元



## 02 成本分析

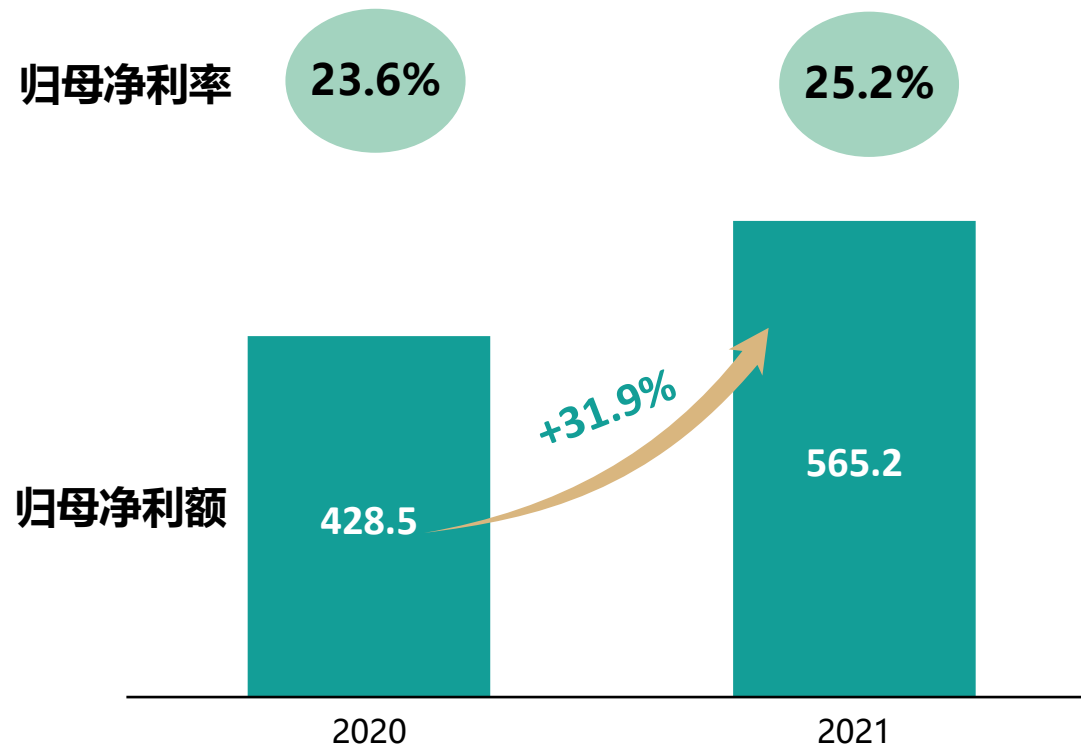


### 03 利润分析



■ 毛利

单位：人民币百万元



■ 持续经营业务归母净利润

单位：人民币百万元



## 04 募集资金

用途	所得款项净额用途 经修订分配 (百万港元)	占总计所得款项净额 经修订百分比	截至2021年12月31日 的实际用途 (百万港元)	于2021年12月31日 未动用所得款项净额 (百万港元)
战略收购拓展	229.0	20.00%	19.9	209.1
发展商业资本代建	166.0	14.50%	166.0	-
向绿城中国偿还债务	590.2	51.50%	590.2	-
开发生态圈	45.4	4.00%	23.7	21.7
营运资金	114.5	10.00%	114.5	-
总计	1,145.1	100.0%	914.3	230.8

## 05 损益表

截止2021年12月31日的12个月 (人民币百万元)	2021年度	2020年度
收入	2,243.2	1,813.0
成本	(1,202.5)	(947.1)
毛利	1,040.7	865.8
其他收入	116.3	48.6
销售及营销开支	(92.8)	(48.3)
行政开支	(378.0)	(330.6)
分占合联营公司业绩	51.9	56.2
除税前利润	722.2	524.9
税项	(151.6)	(117.4)
<b>持续经营业务净利润</b>	<b>570.7</b>	<b>407.5</b>
<b>持续经营业务归属于公司股东的净利润</b>	<b>565.2</b>	<b>428.5</b>

# 免责声明



**本材料中所有信息和数据未经独立验证，仅供参考和一般信息之用。**



**本材料包含的信息是在目前情况的背景下做出的，公司不会就本材料的变更进行通知，且不能保证其准确性，也不会就发生于本次报告之后的实质性进展对本材料进行更新。**



**公司或任何附属公司的董事、高管、雇员、顾问或代表并未就本材料中所含的信息或观点的公正性、准确性、完整性和正确性做出任何明示或默示的陈述、承诺或保证，任何人不应将之作为依赖的凭据。**



**公司或任何附属公司及其董事、高管、雇员、顾问或代表均不因对本材料或其内容之任何使用而产生或因本材料而致之任何损失具有义务且不承担任何责任（过失或其他）。**

绿城



代建 4.0

# 管理创造价值

Management Creates Value

绿城管理控股有限公司

(股票代码:9979.HK)