

绿城 

 代建 4.0

绿城管理控股有限公司

(股票代码: 9979.HK)

2023 年中期业绩发布会

2023 Interim Results Announcement





核心数据

营业收入
15.49亿元
+23.1%

归母净利润
4.74亿元
+31.3%

每股收益
0.24元
+26.3%

新拓项目代建费
51.2亿
+26.3%

合约总建筑面积
113.6百万方
+20.4%

经营性现金流
5.93亿元
+63.3%

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

3 业绩储备

4 财务概览

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

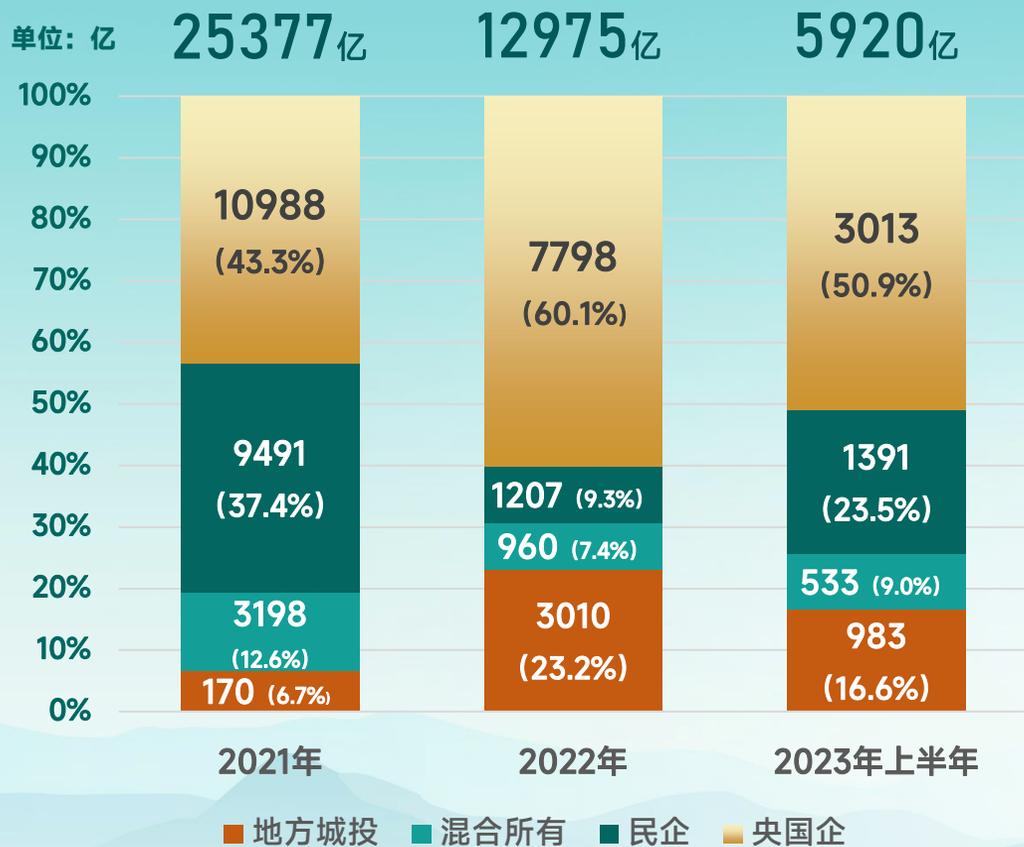
3 业绩储备

4 财务概览



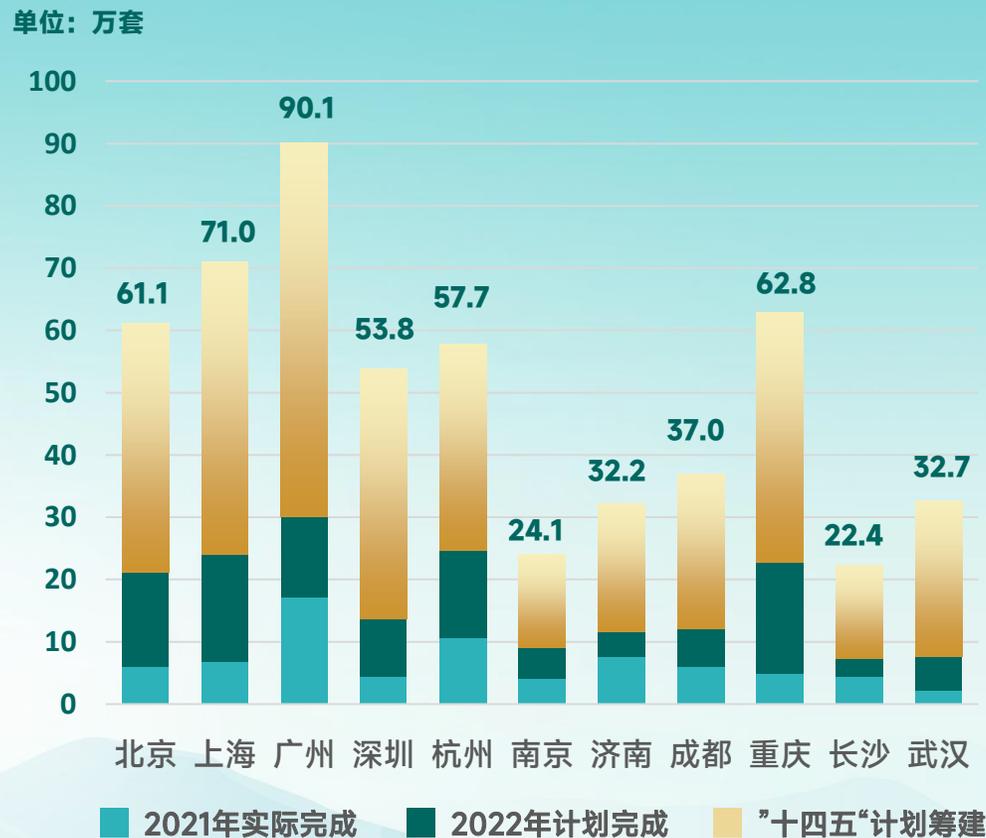
委托方趋势变化

不同类别企业拿地占比



注：数据来源于中国指数研究院

多城保障房筹集情况



注：数据来源于克而瑞研究部

投资去中心化

消费去中心化



投资去中心化



超60家品牌房企布局代建赛道，2022年房地产代建企业新签建筑面积首次突破1亿平米

2023年上半年度行业整体新拓超6769万方

排名	企业名称	预估建筑面积 (万m ²)
1	绿城管理	1727.0
2	华润置地	822.9
3	蓝城集团	706.8
4	中原建业	655.2
5	金地管理	562.0
6	联发集团	350.0
7	龙湖龙智造	335.0
8	绿城置业发展	332.5
9	旭辉建管	287.0
10	朗诗绿色管理	184.5

排名	企业名称	预估建筑面积 (万m ²)
11	国贸地产	160.7
12	新城建管	145.4
13	碧桂园建设管理	118.4
14	中天美好集团光影管理	112.8
15	德信绿建集团	61.9
16	宋都管理	61.4
17	万科地产	56.1
18	远洋致信	46.5
19	新希望	35.3
20	众安管理	7.9

注：数据来源于亿瀚智库



资产负债表衰退

资产			负债		
 土地	 在建工程	 开发产品	 借款	 应付利息	 工程款
 货币	 对外投资	 税费	 职工薪酬

轻资产不受资产负债表衰退影响，
在下行周期中迎来逆周期的发展态势。

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

3 业绩储备

4 财务概览



01—第一身位



城市覆盖 **123**↑



合约总建筑面积 **113.6**百万方



在建面积 **49.1**百万方





01—第一身位

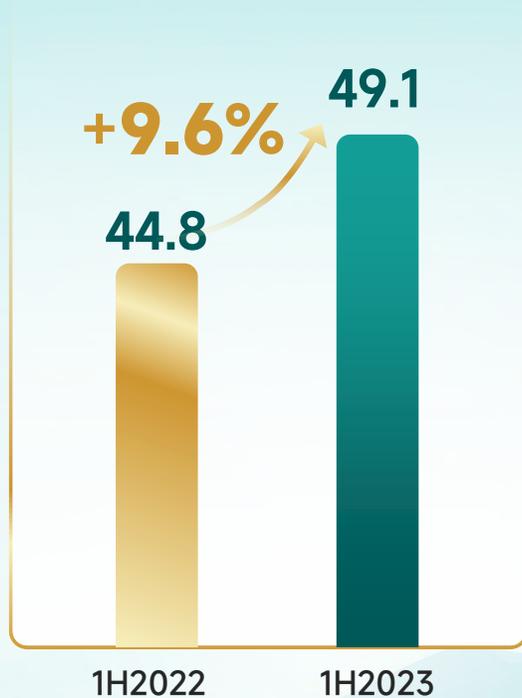
合约总建筑面积

(百万平方米)



当期在建面积

(百万平方米)



年度合同销售金额

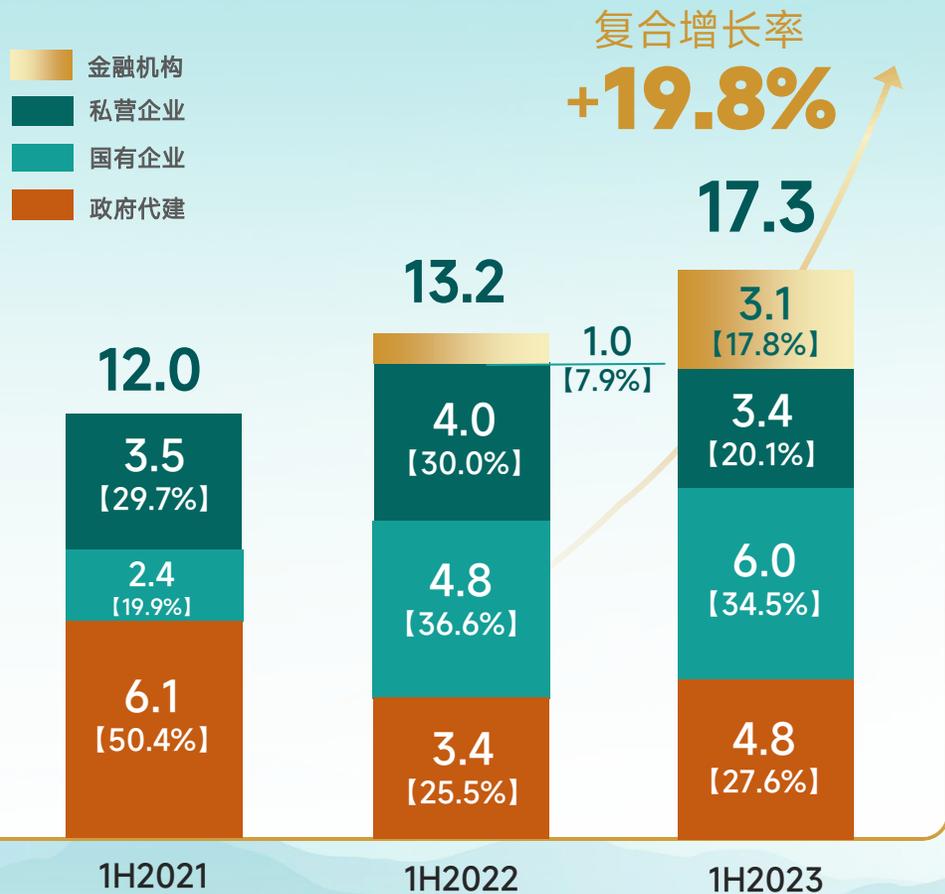
(亿人民币)



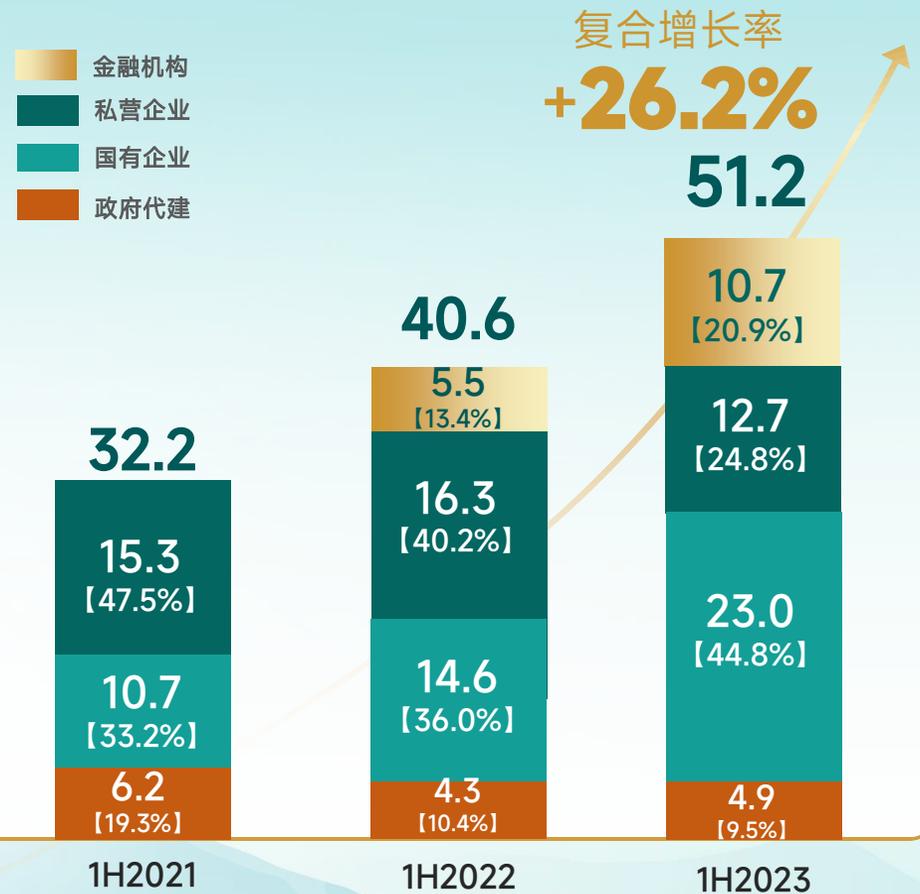


02—新拓强劲

新拓代建项目总建筑面积（百万平方米）



新拓代建项目代建费预估（人民币亿元）





02—国央企及城投类业务稳定

上半年度国企及城投类客户 合约总建筑面积达 **10.8百万** 平方米，占新拓业务总量的 **62.1%**



广州番禺区项目



无锡奥体东项目



天津子牙尚林苑二期项目



武发绿城·南平桂语听潮



湖州安吉中心城区项目



义乌毛店二期项目



嘉兴嘉善科技新城二期项目



杭州桐庐乔林区块项目

注：以上新拓项目展示均为效果图



02—资方纾困类业务快速增长

上半年度金融机构类业务合约总建筑面积达**3.1百万**平方米，占新拓业务总量的**17.8%**



南京溧水项目 (中航信托)



毕节未来城项目 (信达资产)



广州南沙项目 (中航信托)



临安鹤亭项目 (华融资产)

注：以上新拓项目展示均为效果图



02—创新类业务持续突破

上半年度创新代建业务合约总建筑面积达**2.6百万**平方米，占新拓业务总量的**15.2%**



杭州建德梅城官项目（文化综合体）



杭州宸帆总部大楼项目（直播基地）



杭州萧山义桥山后村项目（城中村改造）



衢州江山四都小微园项目（产业园）



嘉兴桐乡乌镇人才公寓项目（人才公寓）



舟山定海农商行办公楼项目（办公楼）



湖州安吉未来科技城项目（社区）



舟山定海城北小学项目（学校）

注：以上新拓项目展示均为效果图

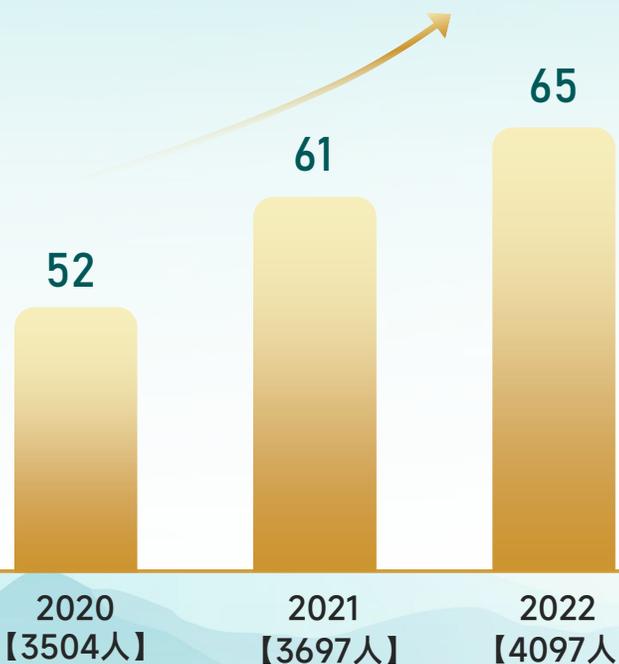


03—效能提升

人均贡献收入年度对比

(人民币万元/人)

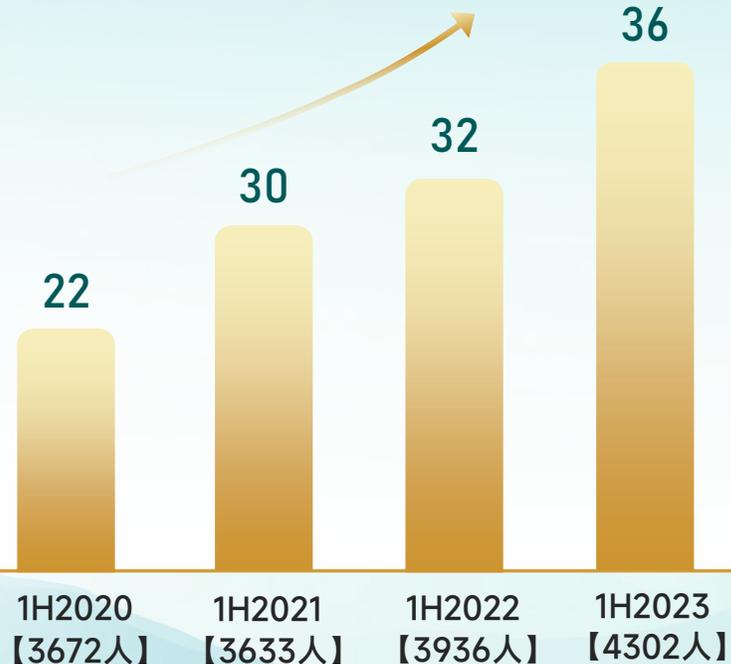
复合增长率
+11.9%



人均贡献收入半年度对比

(人民币万元/人)

复合增长率
+17.8%



注：公告披露口径人数为在本集团发薪人数。
现计算人均收入的人数为服务于主营业务的集团及附属公司全口径人数。



04—如期交付

上半年完成

56 个项目交付

上半年交付面积

超 **680** 万平方米

上半年为

37000+ 户业主
营造确幸美好生活

政府代建累计交付约

4500 万平方米

累计为

近 **30** 万户原住民
改善居住生活环境

现正为

近 **21** 万户原住民
打造梦想家园



绿城·常州江南里



歌尔绿城·潍坊浞河小镇



绿城·舟山真如湾



绿城·桐乡濮园



绿城·无锡桃花源



城投绿城·济南深蓝时光



杭州钱江世纪城安置房



杭州渡梦雅居



杭州江照华庭

05—行业共建

2020-2021

主导联盟成立



轻资产联盟筹备会

联动6家行业头部企业
举办轻资产联盟筹备会



轻资产联盟正式成立

牵头成立“轻资产联盟”
举办“首届中国代建价值峰会”

2022

代表行业发声



代表联盟参加中房协论坛

代表轻资产联盟
在中国房地产业协会官方论坛发声



轻资产联盟研讨会

主办轻资产联盟研讨会
30多家代建企业及产业链企业参会

2023

筹建行业协会



代建协会筹备会

推动筹备中房协代建分会



代建协会筹备会

联动中房协举办代建分会筹备会

06—开源共享

以“M登山模型”及“绿城M”app为载体
将自身发展经验向全行业开源

行业

让天下没有难做的项目

B端客户

提升经营兑现度、服务体验感

C端业主

通过标准化、提升“良品率”



起点大本营
目标共识

一号营地
团队共融

二号营地
计划共通

三号营地
场景共演

四号营地
风雪共度

顶峰
成就共享

高效互动

公开透明

全面开源

确幸共赢

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

3 业绩储备

4 财务概览



01—区域结构

主要经济区域项目**建筑面积**合计**85.4百万平方米**
占整体总建筑面积113.6百万平方米的**75.2%**



22.0
百万方

环渤海经济圈、京津冀城市群
占总建筑面积的19.3%

51.3
百万方

长三角经济圈
占总建筑面积的45.2%

7.6
百万方

珠三角经济圈
占总建筑面积的6.7%

4.5
百万方

成渝城市群
占总建筑面积的4.0%



02—货值结构

主要经济区域项目可售货值合计**6303亿人民币**
占整体可售货值8232亿的**76.6%**



2014
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%

2660
亿人民币

长三角经济圈

占整体可售货值的32.3%

1211
亿人民币

珠三角经济圈

占整体可售货值的14.7%

418
亿人民币

成渝城市群

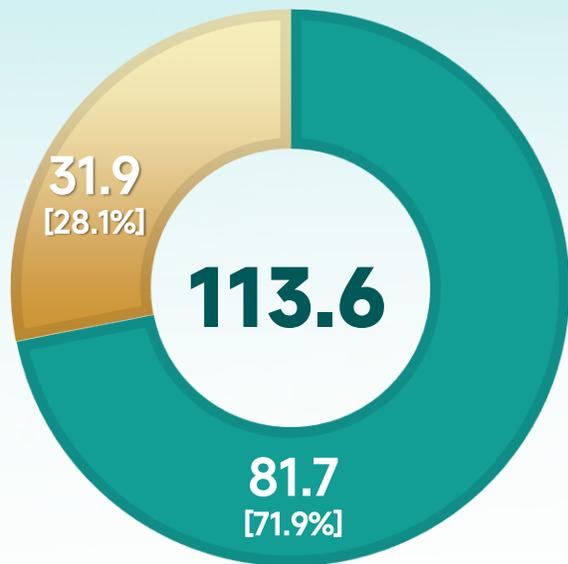
占整体可售货值的5.1%



03—业务结构

总建筑面积业务类型结构

(百万平方米)

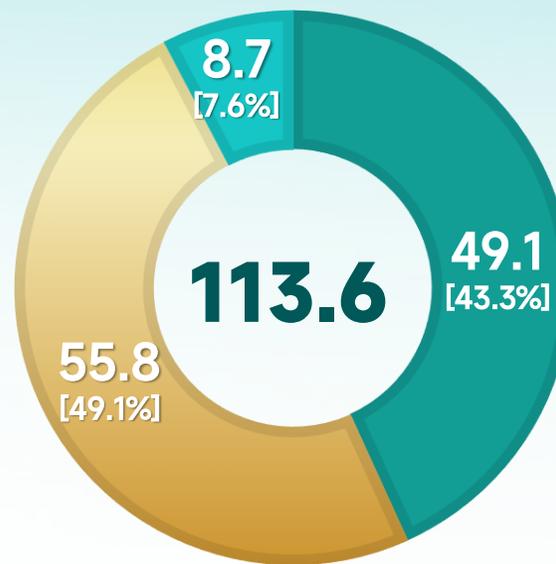


■ 政府代建

■ 商业代建

总建筑面积开发状态结构

(百万平方米)



■ 交付面积

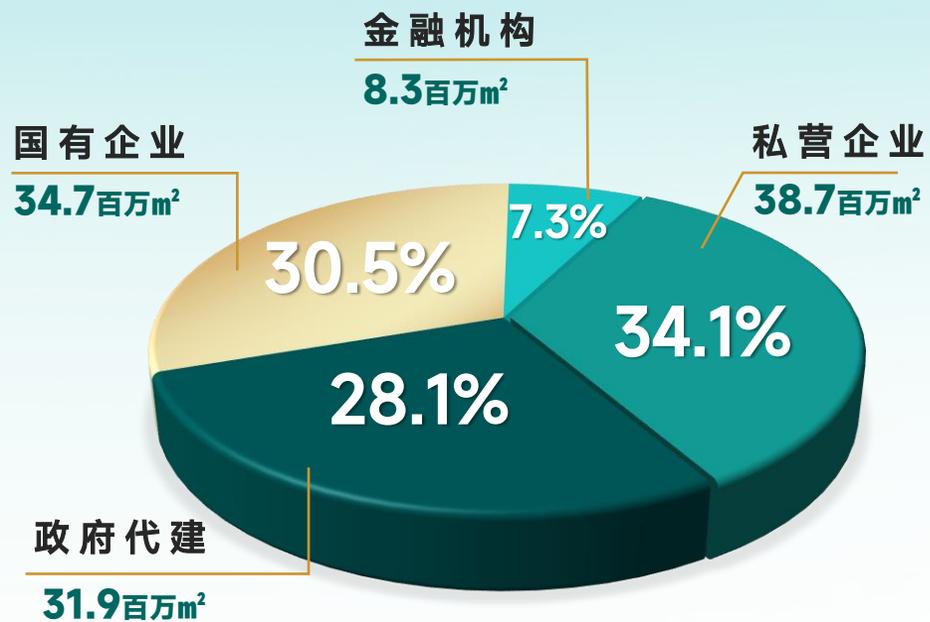
■ 待建面积

■ 在建面积

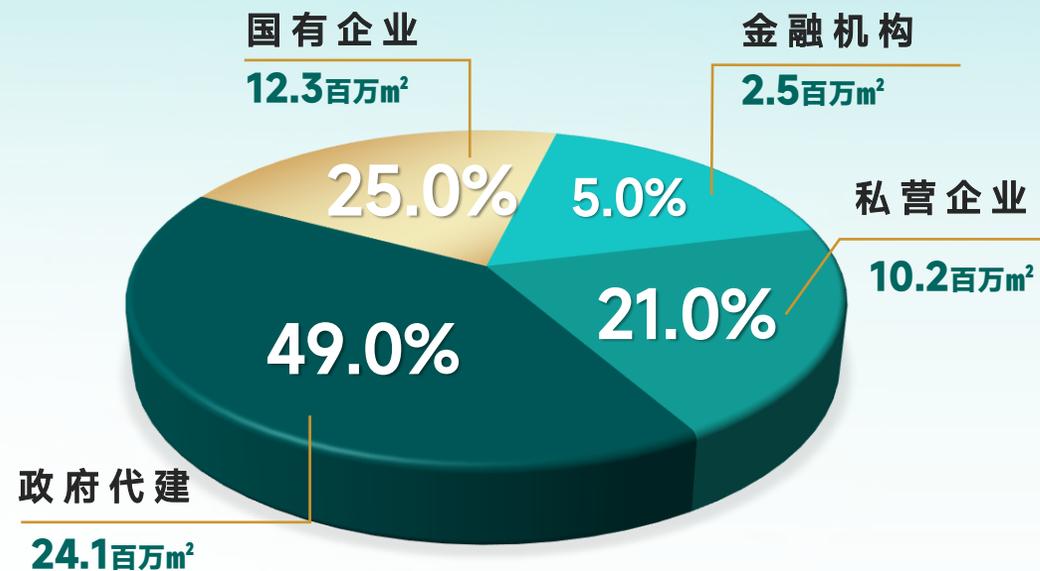


04—客户结构

总建筑面积分析： 国企及政府、金融机构为主要客群。



合约总建筑面积



当期在建面积

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

3 业绩储备

4 财务概览

01—财务指标

项目	截至6月30日止六个月		
	2023年	2022年	变动率
	人民币百万元	人民币百万元	
收入	1,549.0	1,258.5	+23.1% 
毛利	806.2	634.7	+27.0% 
毛利率	52.0%	50.4%	+1.6个百分点 
净利润	462.1	365.7	+26.4% 
净利润率	29.8%	29.1%	+0.7个百分点 
归母净利润	473.6	360.8	+31.3% 
归母净利润率	30.6%	28.7%	+1.9个百分点 
基本每股收益（母公司普通股股东）	0.24	0.19	+26.3% 



02—收入分析

2022年1-6月

单位：人民币百万元

其他业务

金额：112.5

占比：8.9%

政府代建

金额：381.3

占比：30.3%

1258.5

商业代建

金额：764.7

占比：60.8%

■ 商业代建

■ 政府代建

■ 其他业务

2023年1-6月

单位：人民币百万元

其他业务

金额：89.0

占比：5.7%

政府代建

金额：395.2

占比：25.5%

1549.0

商业代建

金额：1064.8

占比：68.8%

■ 商业代建

■ 政府代建

■ 其他业务

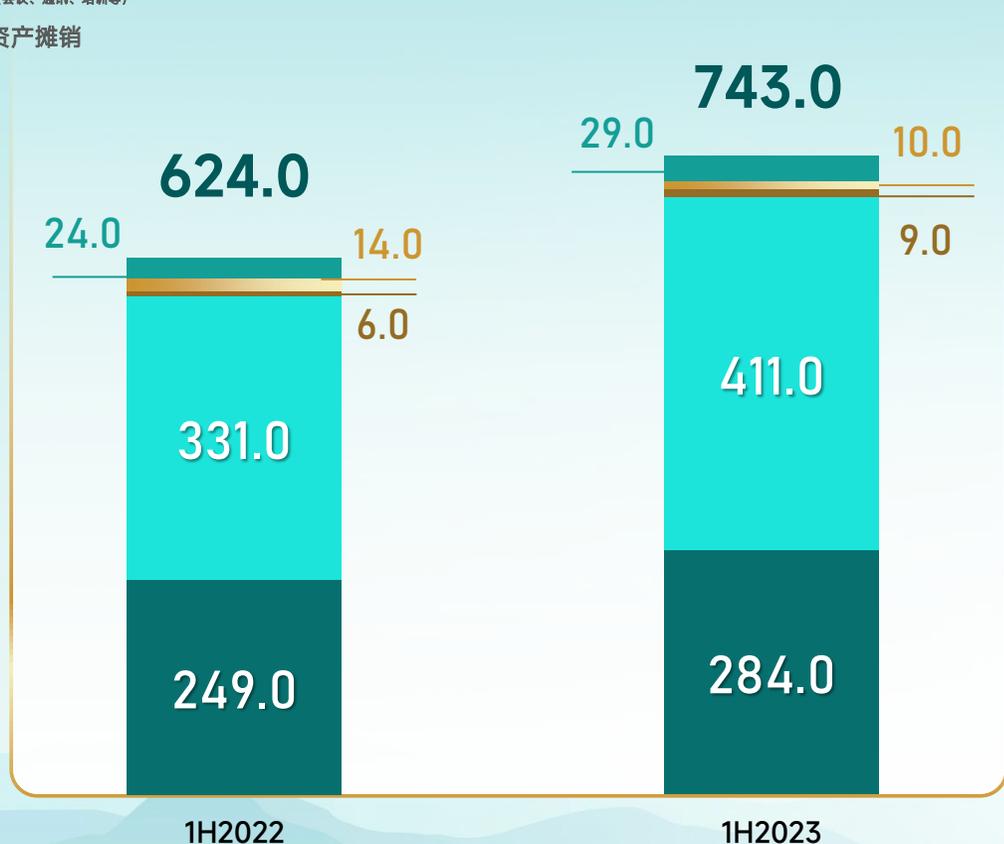


03—成本分析

- 人力资源成本
- 服务及外包成本
- 办公费差旅
- 其他 (会议、通讯、培训等)
- 无形资产摊销

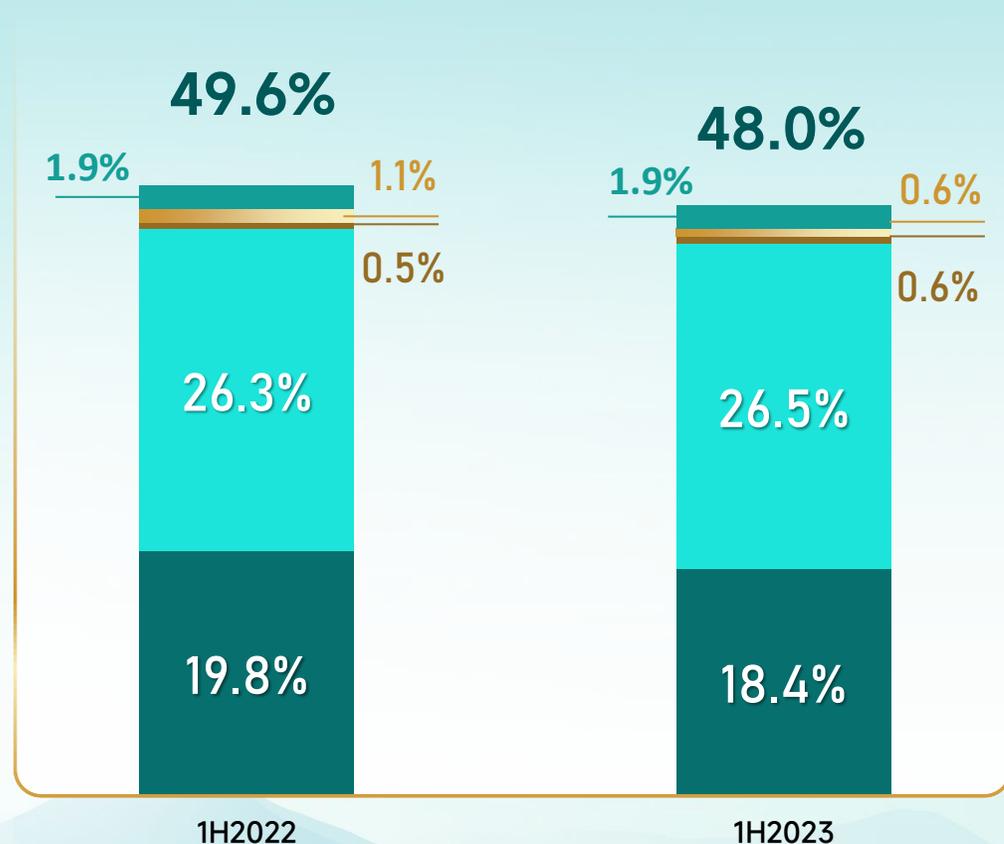
主营业务成本构成

(单位:人民币百万元)



主营业务成本占收入比例

(单位:%)





04—经营提效

主营业务收入

(单位：人民币百万元)

复合增长率
+19.7%



毛利额/率

(单位：人民币百万元)

47.5%

50.4%

52.0%

复合增长率
+25.2%



归母净利润/率

(单位：人民币百万元)

25.0%

28.7%

30.6%

复合增长率
+32.5%





05—分红派息

2020年度派息
(65%)

末期派息 **0.17元**

2021年度派息
(70%)

末期派息 **0.2元**

2022年度派息

(80%+20%特别股息)

末期派息 **0.3元**
特别派息**0.08元**



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）。

綠城管理控股有限公司

(股票代码: 9979.HK)

管理创造价值

Management creates value



0571-87902020 / WWW.LCGLJT.COM / 杭州西湖区绿城西溪国际C座8层