



綠城管理控股有限公司

(股票代码：9979.HK)

# 2022年度业绩发布会

2022 ANNUAL PERFORMANCE CONFERENCE





## 核心数据

营业收入  
26.56亿元  
**+18.4%**

归母净利润  
7.45亿元  
**+31.7%**

每股收益  
0.38元  
**+31%**

新拓项目代建费  
86.1亿  
**+21.1%**

合约总建筑面积  
101.4百万方  
**+19.8%**

经营性现金流  
7.25亿元  
**+28.1%**

每股派息  
末期派息 0.3元  
特别派息0.08元

# CONTENTS

1 趋势研判

2 核心能力

3 业绩储备

4 财务概览

# CONTENTS

1 趋势研判

2 核心能力

3 业绩储备

4 财务概览



## 01—保障类物业代建需求

### “十四五”规划

2025年前**40个**重点城市  
完成**650万**套保障性租赁  
住房筹建

### 地方政府陆续出台 代建制

北京、江苏、浙江、广东、  
山东、海南、福建等省市

### 浙江省目标

新增保障性住房供应占住房  
新供应量的**30%+**

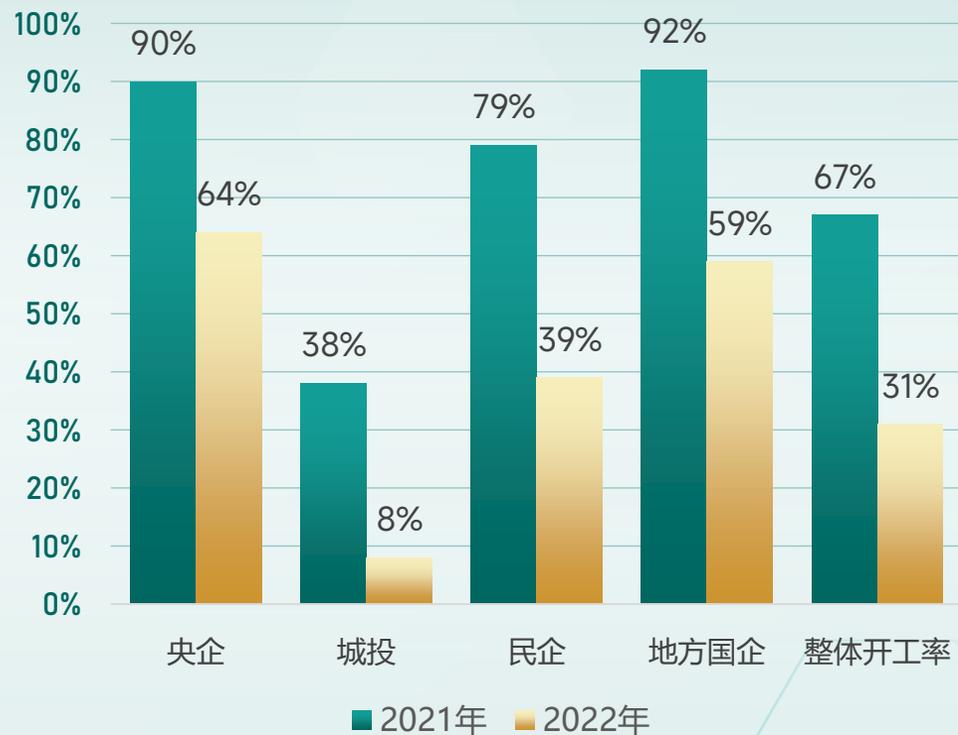
# 02—国企/城投拿地代建需求

## 近两年集中供地拿地情况



注：数据来源于广发证券研究部

## 不同类型房企拿地开工率



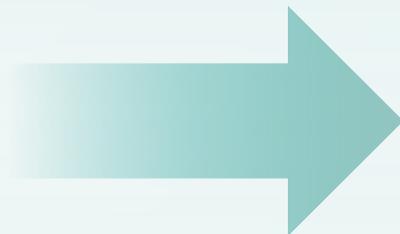
数据来源：CRIC研究中心



## 03—纾困类业务代建需求

遇困房企“保交楼”项目

金融机构涉房不良资产



规模超3万亿



## 03—投资去中心化

REITs

地方政府

AMC

头部房企

国企央企

城投公司

CMBS

金融机构





# 投资去中心化

- REITs
- AMC
- 地方政府
- 国企央企
- 城投公司
- 金融机构
- CMBS

## 开发与服务平台化

HK·9979

# 消费去中心化

- 购房者

# CONTENTS

1 趋势研判

2 核心能力

3 业绩储备

4 财务概览



# 绿城管理核心优势

品牌  
资产

知识  
体系

客户  
资产

主体  
信用

金融  
协同

团队  
能力

供应链



# 01—绿城管理核心优势-品牌资产

## 绿城品牌

2022中国房地产行业领导公司品牌  
品牌价值达**1053**亿元

中国居民居住满意度第一房产品牌

### 总体满意度



### 总体忠诚度



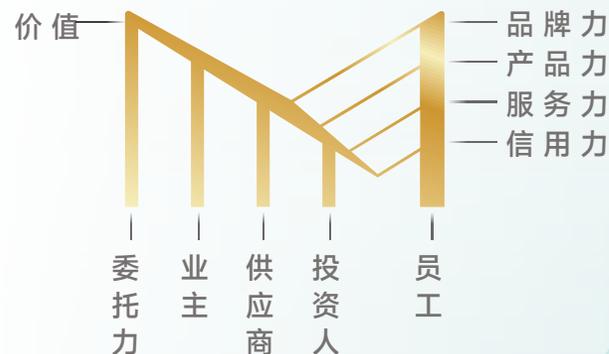
· 2022绿城中国业主满意度调研数据

## 绿城M品牌

蝉联中国代建领先品牌 **TOP1**

※ 唯一代建企业房开一级资质    ※ 三家国家高新技术企业

连续7年市场占有率超20%



· 确幸时代



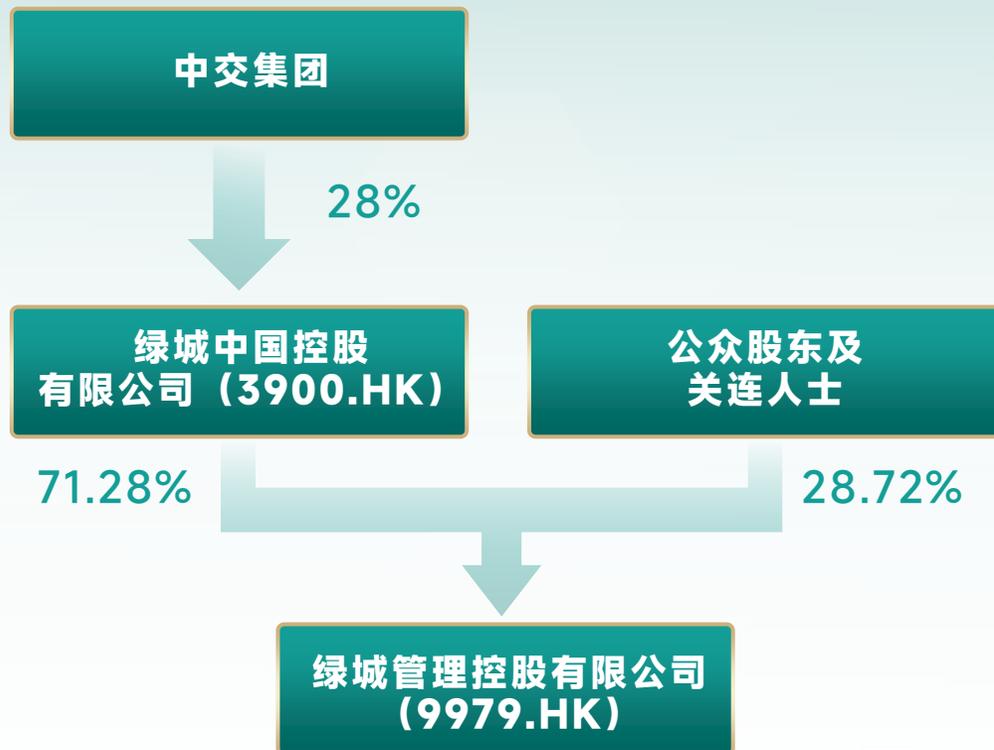
## 02—绿城管理核心优势-主体信用



央企信用+市场化机制



中国代建第一股龙头地位



·中交股比取自最新披露信息。



## 03—绿城管理核心优势-客户资产

### B端客户

专注代建**11**年

拥有代建**1000+**组  
多元化背景委托方

政府

国企

地方城投

金融机构

民营企业



### C端客户

超**180**万业主数量

积累了遍布全国**120**个城市  
优质高端客群

优质客户基础

提升  
溢价

加快  
去化

圈层  
资源

# 04—绿城管理核心优势-团队能力



## 快速迭代的组织体系

- 结合代建服务属性，完善区域布局，强化分布式服务能力，提升客户响应度。



## 按需定制的团队配置

- 根据不同项目属性和委托方诉求，提供定制化团队配置
- 不同阶段人员动态配置表，保证工期、品质同时控制成本



### 代建团队人员要素表

专业岗	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目本体行政负责人	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目营销负责人	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目产品/成本负责人	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目分管领导（本体行政）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目分管领导（营销）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目分管领导（产品）	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
项目负责人	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

**关键能力** →

- 领导决策
- 文化建设
- 沟通影响
- 系统思维
- 高效执行
- 服务意识
- 商业思维
- 应抗压
- 学习创新
- 追求卓越

影响驱动（对人）      业务驱动（管事）      理想驱动（修己）



# 05—绿城管理核心优势-知识体系

不断深化代建4.0体系，完善产品谱系、服务标准，并通过信息化等工具应用提升运营效益。





## 06—绿城管理核心优势-供应链

供方数量众多  
覆盖品类齐全



绿城管理目前共有  
超 **2000** 家合格供方

集采价格优势  
提升开发效益



严格供方考核  
提升行业标准



涵 盖

产品类

服务类

产业类

金融类

集采品质可靠  
确保服务品质



规模化战略集采  
分享产业链价值



通过搭建开发与服务平台  
相互导流与赋能  
共享产业链价值

参建经验丰富  
加快开发进度



# 07—绿城管理核心优势-金融协同

绿城管理为有需求的委托方和项目寻找相匹配的金融机构和资本力量，提供金融撮合和导流，确保项目稳健运营；但同时保持自身轻资产属性。

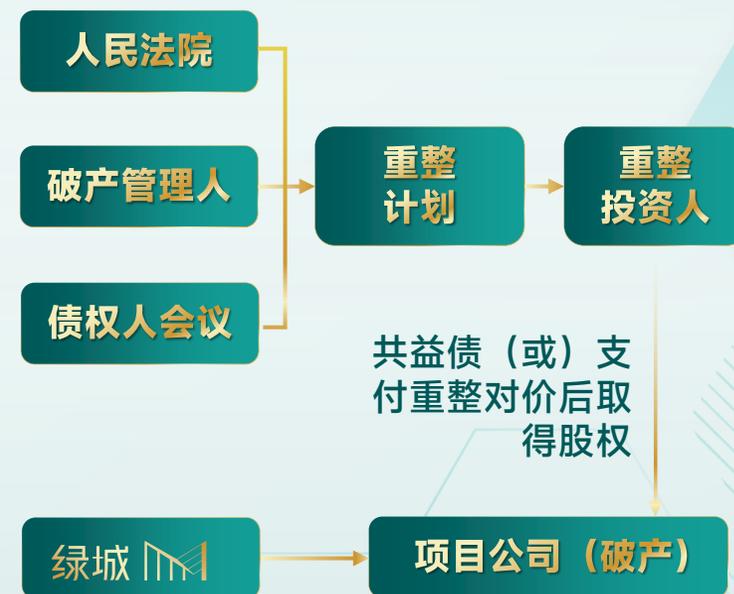
## 并购类项目



## 重组类项目



## 破产重整类项目



# CONTENTS

1 趋势研判

2 核心能力

3 业绩储备

4 财务概览



# 01—第一身位



城市覆盖 **120**↑



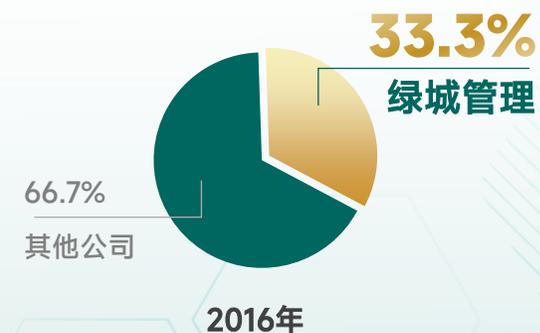
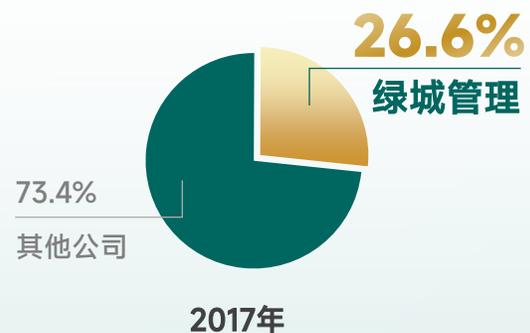
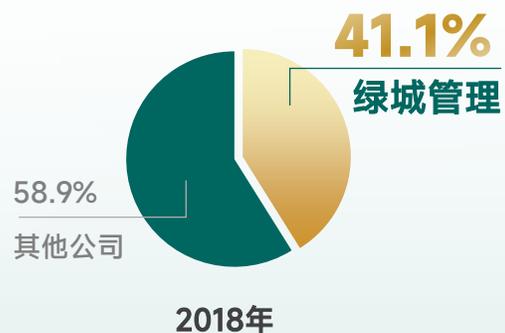
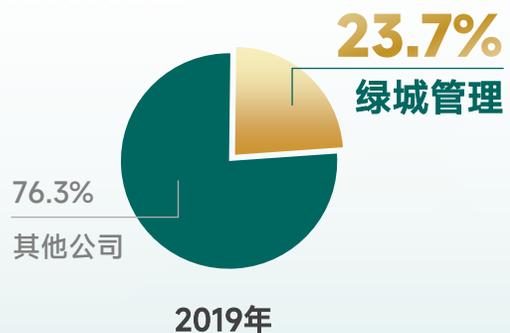
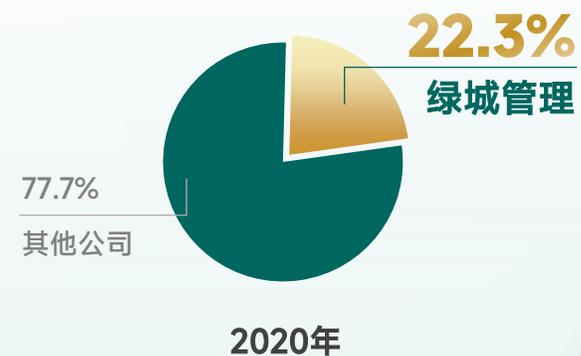
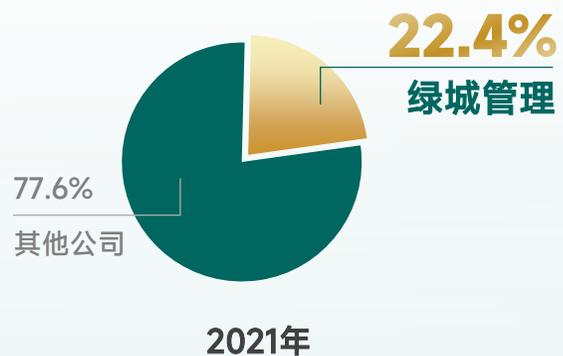
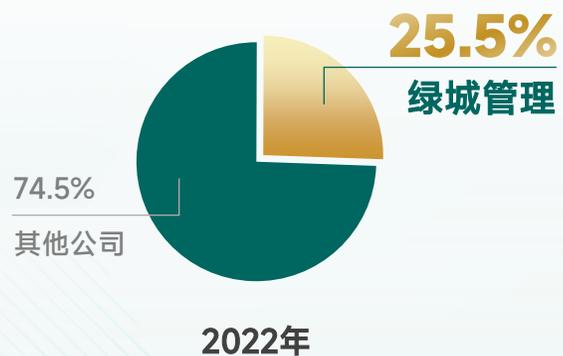
合约总建筑面积 **101.4**百万方



在建面积 **47.2**百万方



## 年度占行业市场份额比例

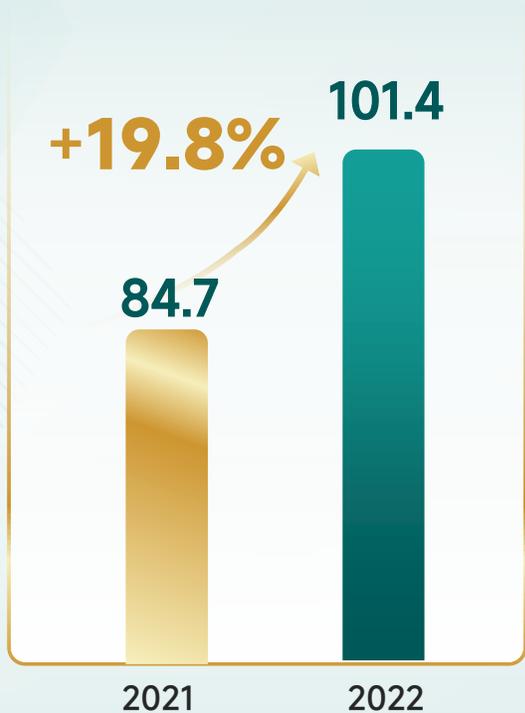




# 01—第一身位

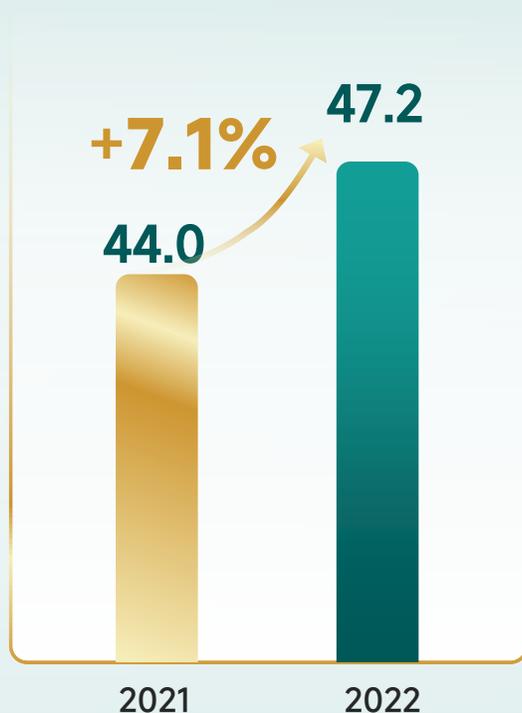
## 合约总建筑面

(百万平方米)



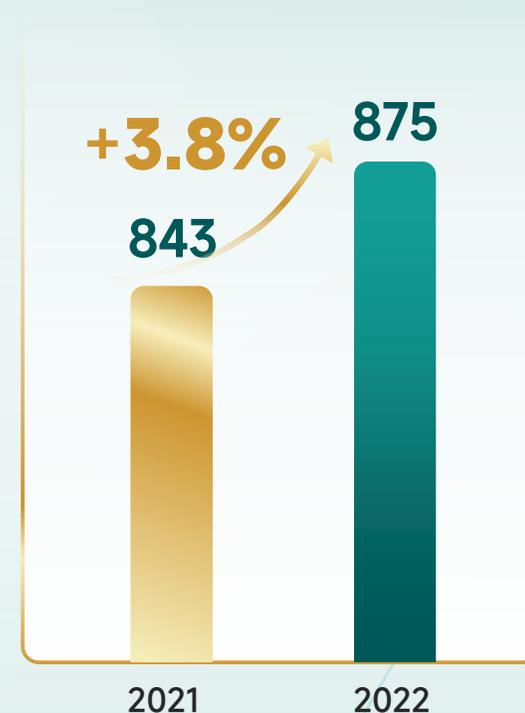
## 当期在建面积

(百万平方米)



## 年度合同销售金额

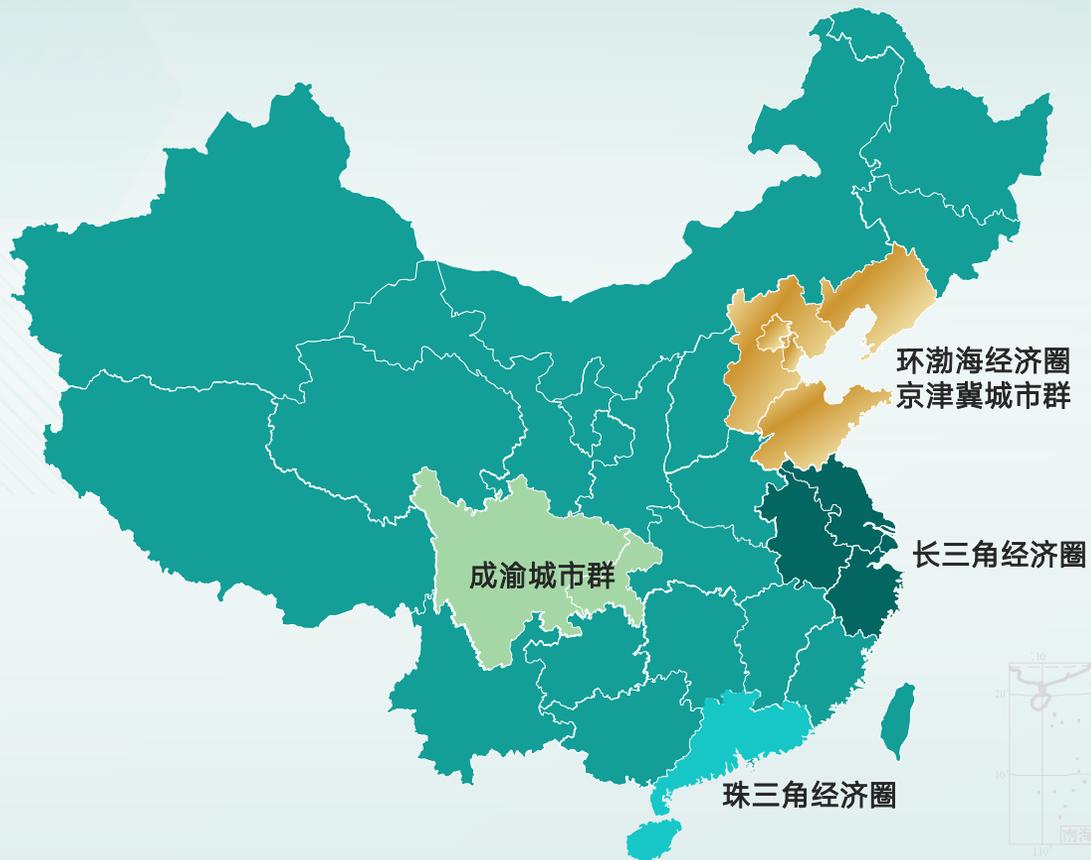
(亿人民币)





## 01—第一身位（区域结构）

主要经济区域项目**建筑面积**合计**75.8百万平方米**  
占整体总建筑面积101.4百万平方米的**74.7%**



19.6  
百万方

**环渤海经济圈、京津冀城市群**

占总建筑面积的19.3%

48.6  
百万方

**长三角经济圈**

占总建筑面积的47.9%

5.8  
百万方

**珠三角经济圈**

占总建筑面积的5.7%

1.8  
百万方

**成渝城市群**

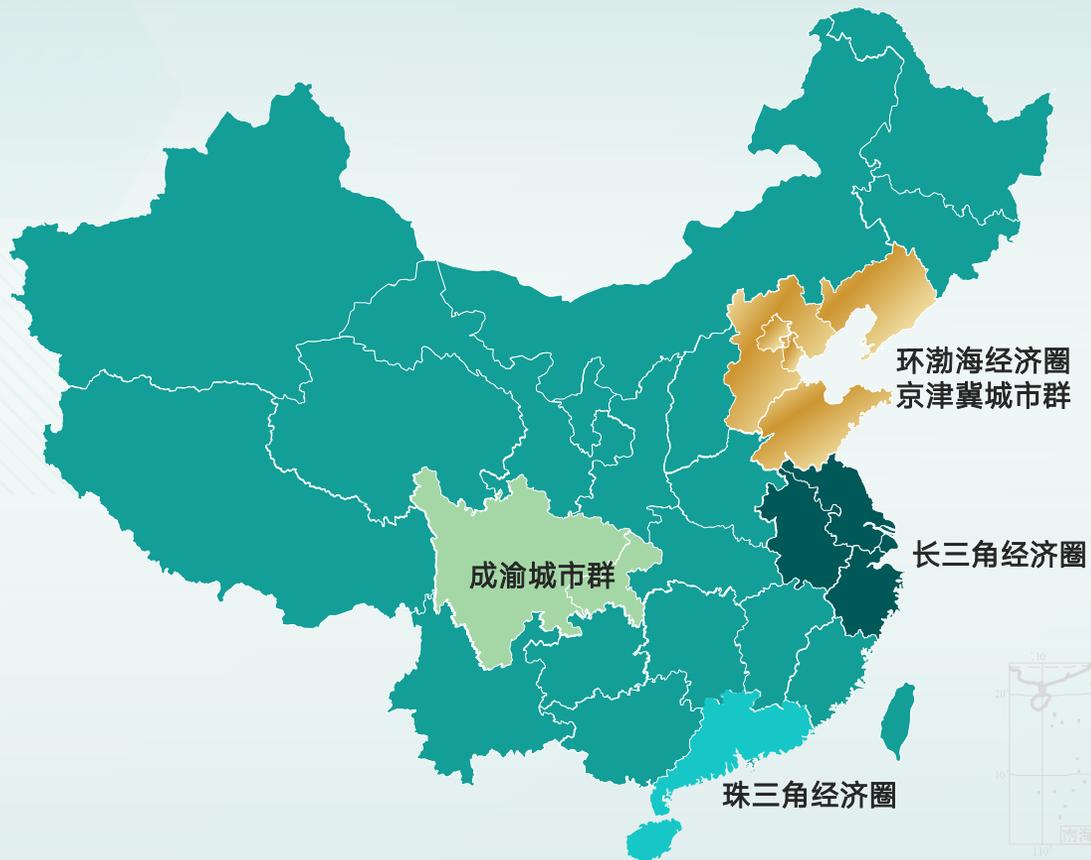
占总建筑面积的1.8%





## 01—第一身位（货值结构）

主要经济区域项目可售货值合计**4821亿人民币**  
占整体可售货值6510亿的**74.1%**



1388  
亿人民币

**环渤海经济圈、京津冀城市群**

占整体可售货值的21.3%

2250  
亿人民币

**长三角经济圈**

占整体可售货值的34.7%

1044  
亿人民币

**珠三角经济圈**

占整体可售货值的16.0%

139  
亿人民币

**成渝城市群**

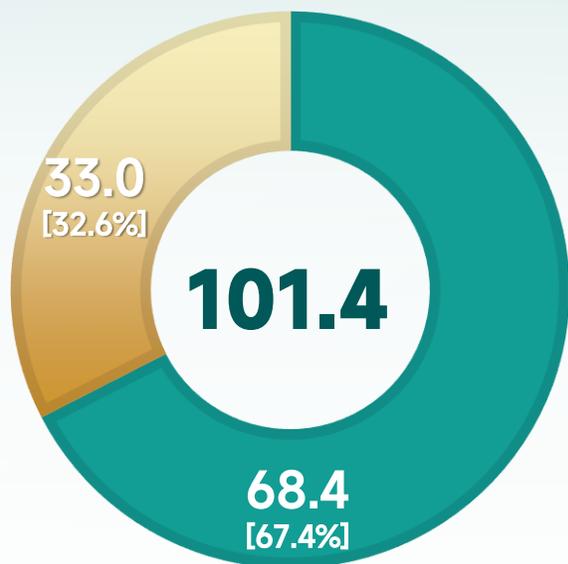
占整体可售货值的2.1%



# 01—第一身位（业务结构）

## 总建筑面积业务类型结构

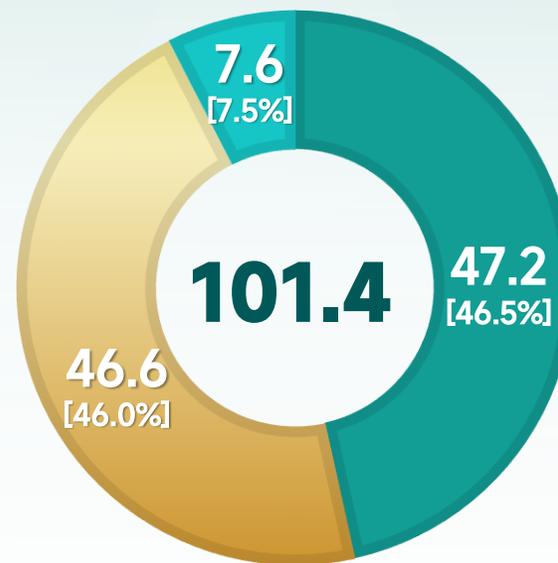
(百万平方米)



■ 政府代建    ■ 商业代建

## 总建筑面积开发状态结构

(百万平方米)

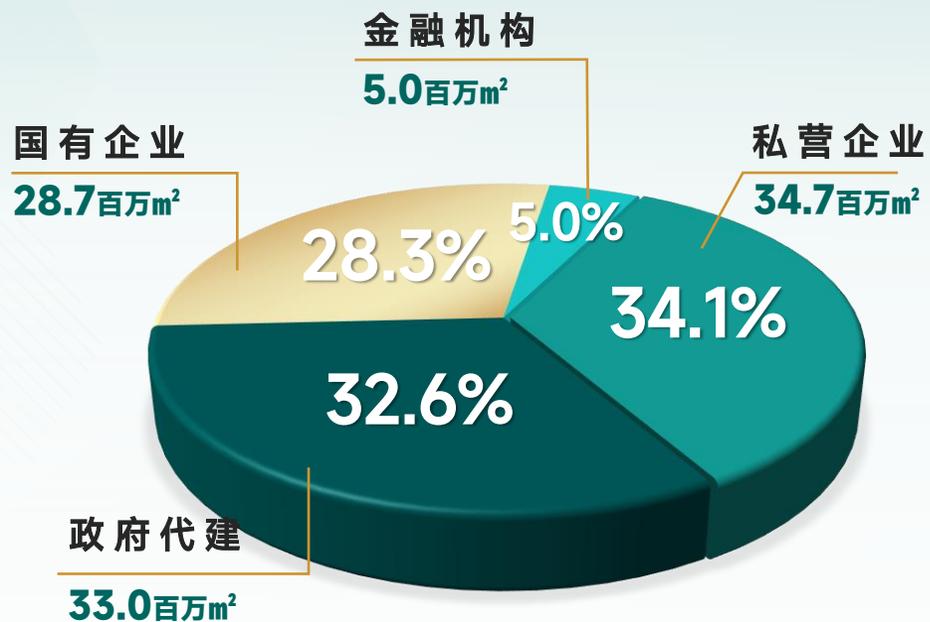


■ 交付面积    ■ 待建面积    ■ 在建面积

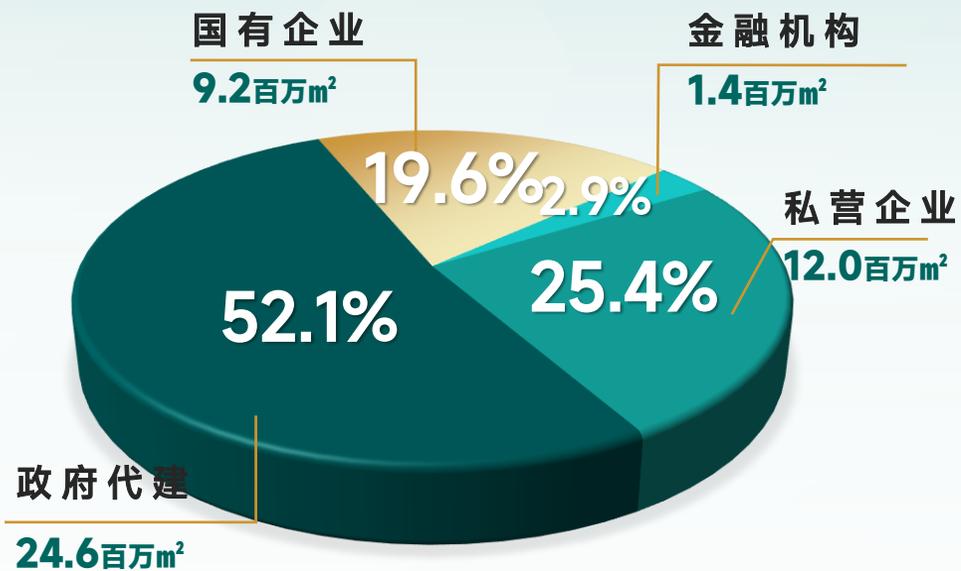


## 01—第一身位（客户结构）

**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

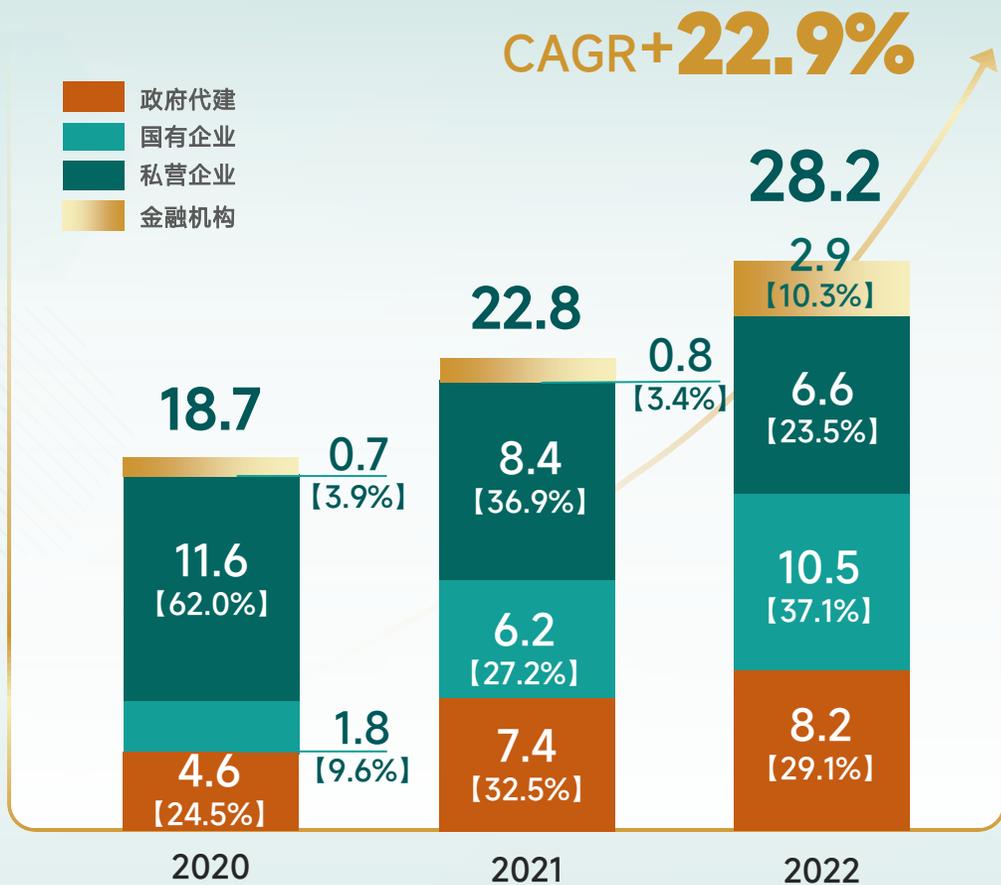


当期在建面积

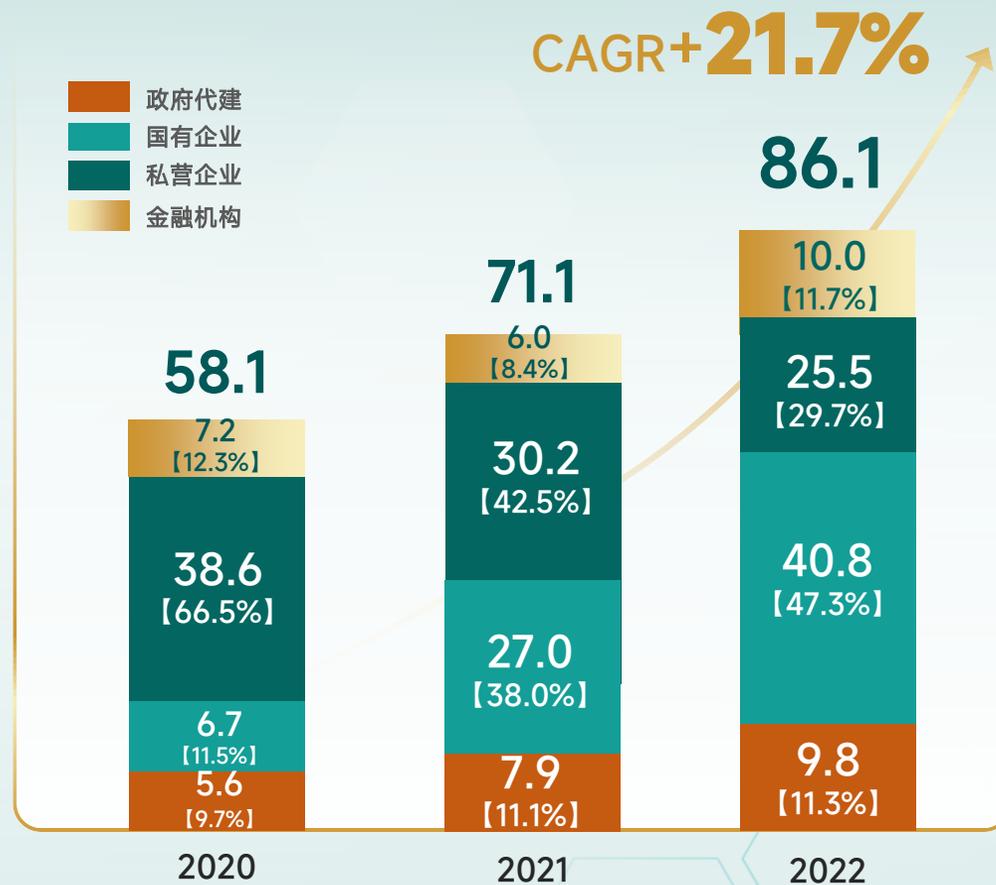


## 02—新拓强劲

### 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—新拓强劲

本年度国企及城投类客户 合约总建筑面积达 **18.7百万** 平方米，占新拓业务总量的 **66.2%**



台州温岭西子未来社区



绿城滨江·潮闻东方



杭州转塘项目



武汉光谷项目



绿城·潍坊桂语江南



绿城·桐乡和园



温州龙湾项目



临安玲珑共有产权房项目



## 02—新拓强劲

本年度创新政府代建业务合约总建筑面积达**7.7百万**平方米，占新拓业务总量的**27.1%**

### 多元城市服务

衢州江山城南邻里中心



金华金义母婴仓储项目



杭州市硅谷小学



老旧小区改造宁都花园



### 营造多类别保障性住房

共有产权房 杭州沁香公寓



公租房 萧山北干公租房



效果图

未来社区 临安戚家桥项目



人才公寓 上虞青春公寓



效果图



# 02—新拓强劲

本年度金融机构类业务 合约总建筑面积达 **2.9 百万** 平方米，占新拓业务总量的 **10.3%**

绿城

经济效益  
社会效益

业务导流  
扩大规模

原开发商

品牌焕新、销售重启、纾困保交楼

金融机构

信用重构、回笼资金、协同风控

购房者

品质保障、服务提升、按期交付

供应链

债务清偿、复工复产、资源共享

地方政府

资产盘活、风险隔离、维稳促发展

## 不良纾困项目

### 并购类项目

案例

恒大江阴项目  
无锡桃花源项目  
常州江南里项目  
.....



常州江南里项目

### 重组类项目

案例

广州奥园云和公馆项目  
重庆蔡家项目  
杭州富阳项目  
.....



奥园云和公馆项目

### 破产重整类项目

案例

唐门一品项目  
西溪深蓝项目  
.....



西溪深蓝项目

# 03—人才培养

## 全员、全周期的“星-月-地-日”人才培养体系





## 03—人才培养(效能提升)

### 人均贡献收入年度对比

(人民币万元/人)



### 人均贡献收入半年度对比

(人民币万元/人)



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—品质匠心

## 第十一季全国工地开放日



2022年度  
获设计类奖项 **17** 个

工程类奖项 **80** 个

申报产品专利 **27** 项

授权产品专利 **27** 项  
通过高新技术企业复评





# 04—品质匠心（如期交付）

全年完成

**101**个项目交付

全年交付面积

超**1200**万平方米

全年为

**60000+**户业主  
营造确幸美好生活

政府代建累计交付

**4000**万平方米

累计为

近**26**万户原住民  
改善居住生活环境

现正为

近**23**万户原住民  
打造梦想家园



绿城·三亚海棠潮鸣



高速绿城·东营理想之城



绿城·杭州富春玫瑰园



绿城·横店桂语江南



绿城·石家庄御河上院



绿城·常州江南里



温州凤池佳苑



嘉兴文昌花苑



义乌曲江风荷



# 05—品质匠心（确幸社区）

## “三生体系”构筑绿城管理独有的社区体系



### 确幸社区落地展示





## 06—联盟发展

### 轻资产联盟扩编

当代管理、华润置地、金地管理、雅居乐房管、中原建业、  
万达商管、建发建管、朗诗绿色管理、仁恒置地、新城建  
管、旭辉建管、中交管理、世茂管理、明源云等30余家代  
建企业、金融机构、产业链上下游企业积极参加联盟活动



### 轻资产联盟发展

#### 推广行业价值

组织行业内部学习与交流;通过有序宣传与发声提升行业影响力和关注度。

#### 推动能力建设

依托各成员的比较优势,进行能力互补,形成协同效应,推动行业的供应链建设。

#### 搭建生态平台

规范行业竞争,完善行业标准;链接更多的外部资源构建代建生态平台,实践房地产行业新发展模式。

# CONTENTS

1 趋势研判

2 核心能力

3 业绩储备

4 财务概览



## 01—财务指标

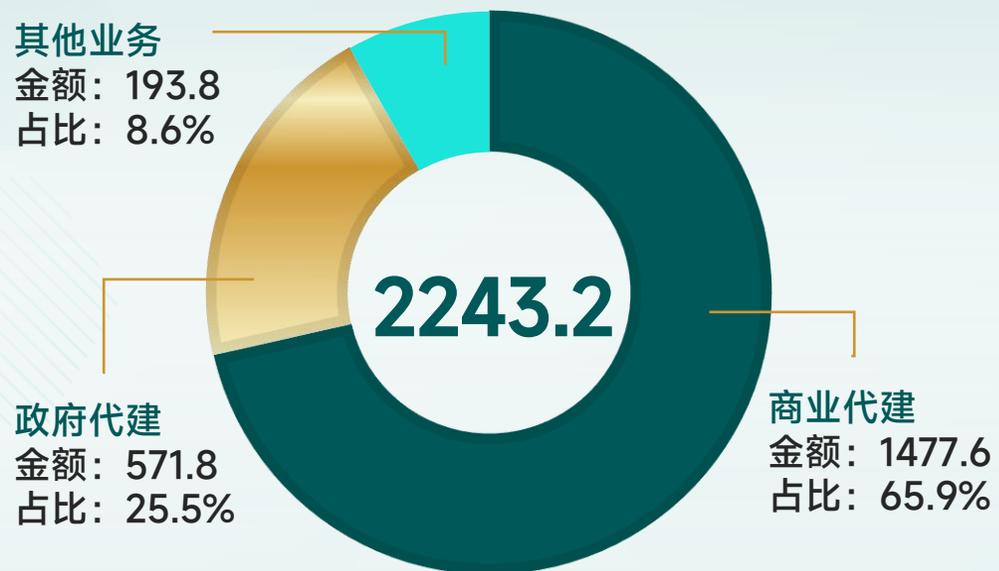
项目	截至12月31日止十二个月		
	2022年 人民币百万元	2021年 人民币百万元	变动率
收入	2,656.0	2,243.2	+18.4% 
毛利	1,388.6	1,040.7	+33.4% 
毛利率	52.3%	46.4%	+5.9个百分点 
净利润	735.4	570.7	+28.9% 
净利润率	27.7%	25.4%	+2.3个百分点 
归母净利润	744.5	565.2	+31.7% 
归母净利润率	28.0%	25.2%	+2.8个百分点 
基本每股收益（母公司普通股股东）	0.38	0.29	+31.0% 



## 02—收入分析

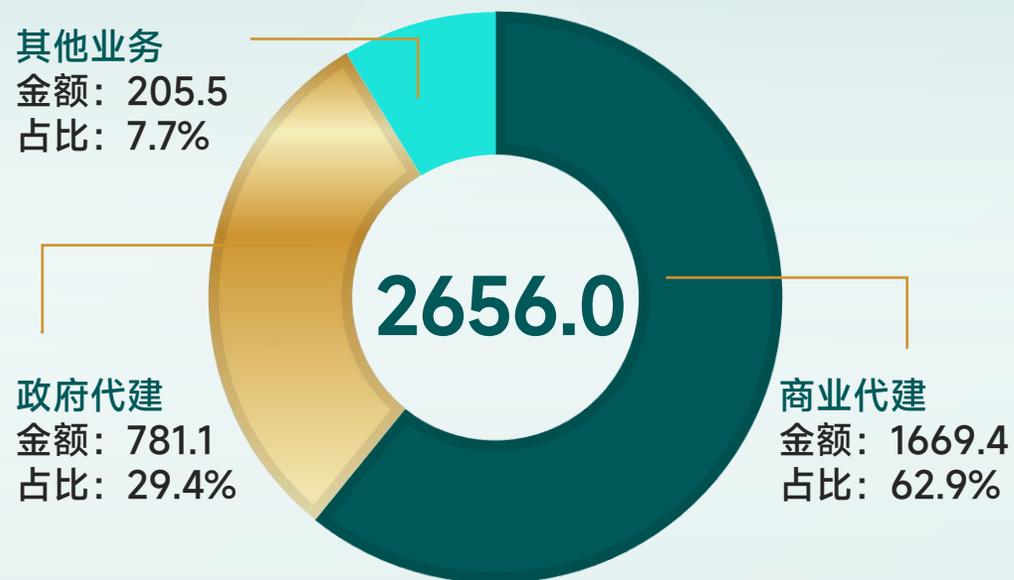
### 2021年

单位：人民币百万元



### 2022年

单位：人民币百万元



■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

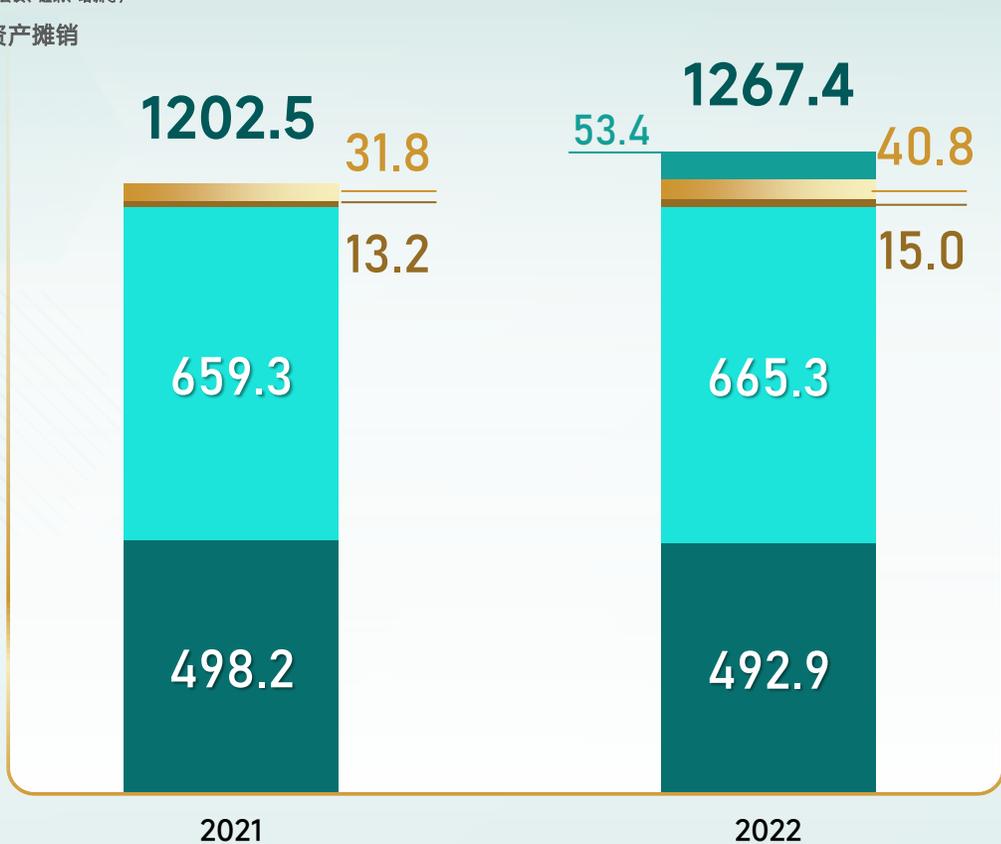


## 03—成本分析

- 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

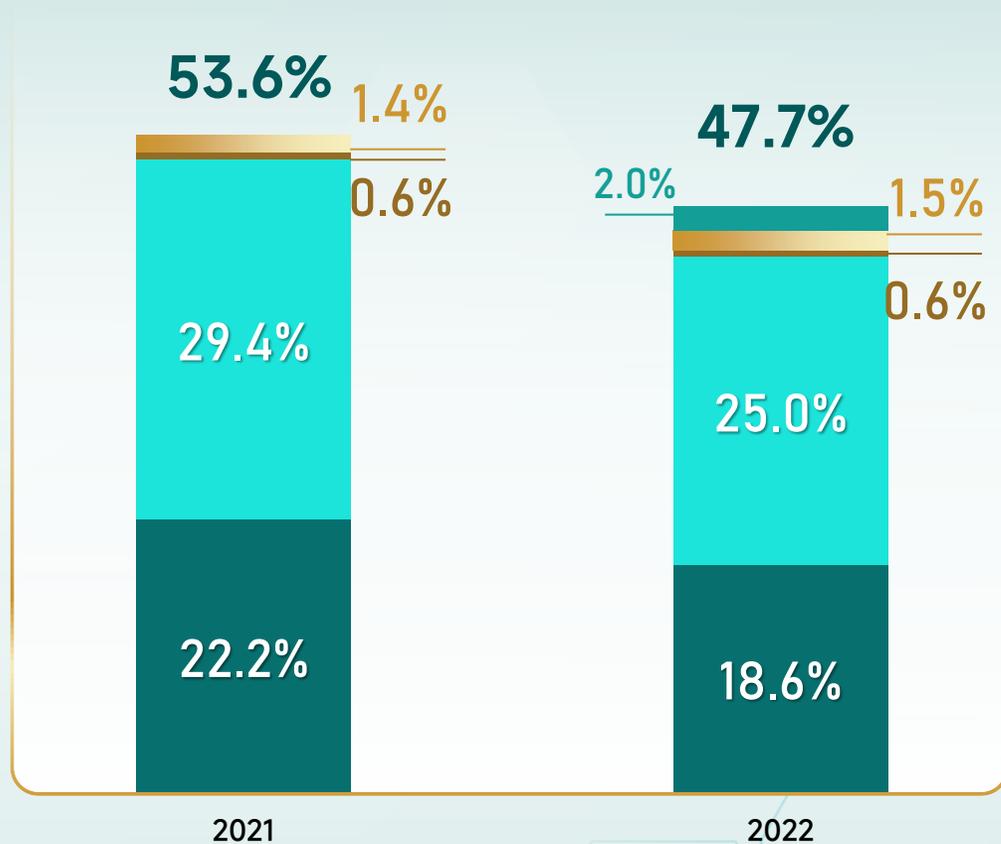
### 主营业务成本构成

(单位:人民币百万元)



### 主营业务成本占收入比例

(单位:%)





## 04—利润分析

毛利率

46.4%

52.3%

归母净利率

25.2%

28.0%

毛利额

单位：人民币百万元

1040.7

1388.6

+33.4%

2021

2022

归母净利额

单位：人民币百万元

565.2

744.5

+31.7%

2021

2022



# 业绩指引

归母净利润  
增长

30%

毛利率

40%

净利润率

20%

派息比率

80%

# 免责声明

01

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。

02

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。

03

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。

04

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