



綠城管理控股有限公司

(股票代码: 9979.HK)

2023 年度业绩发布会

2023 Annual Results Presentation



2023年度核心数据

营业收入
33.02亿元
+24.3%

归母净利润
9.74亿元
+30.8%

经营性现金流
9.55亿元
+31.8%

新拓项目代建费
103.7亿
+20.5%

合约总建筑面积
119.6百万方
+17.9%

每股收益
0.50元
+31.6%

每股派息
0.4+0.1元
派息率80%+20%

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

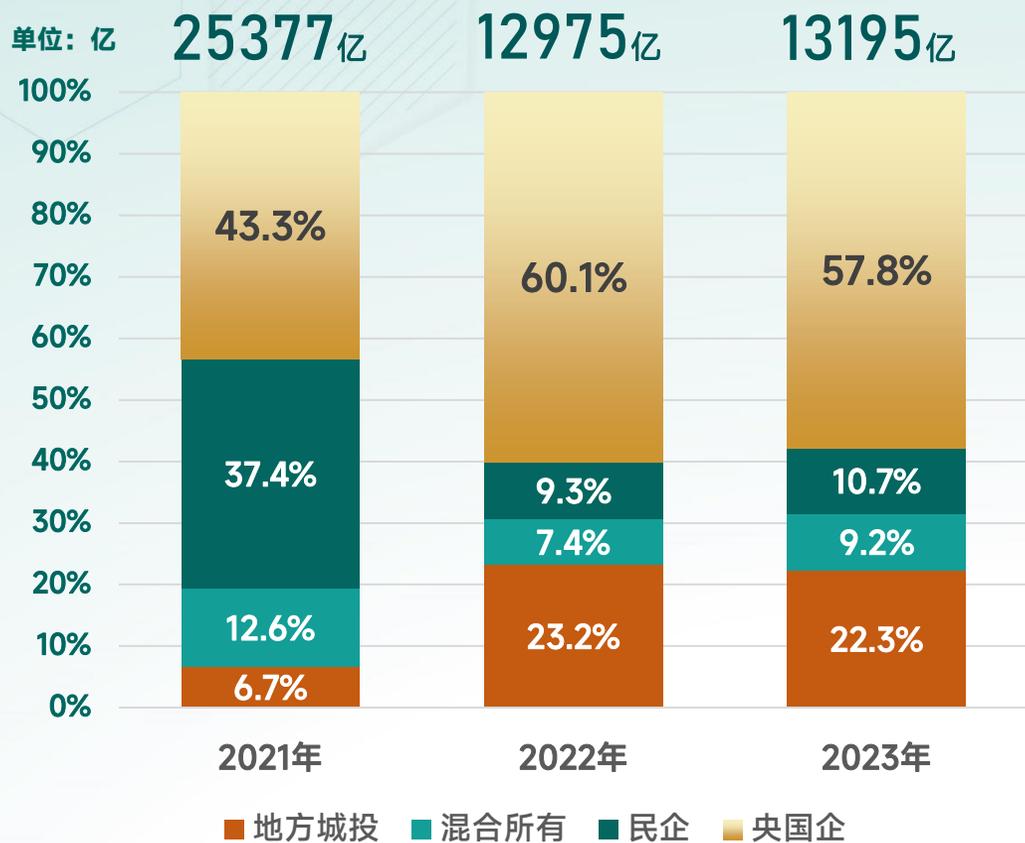
3 业绩储备

4 财务概览



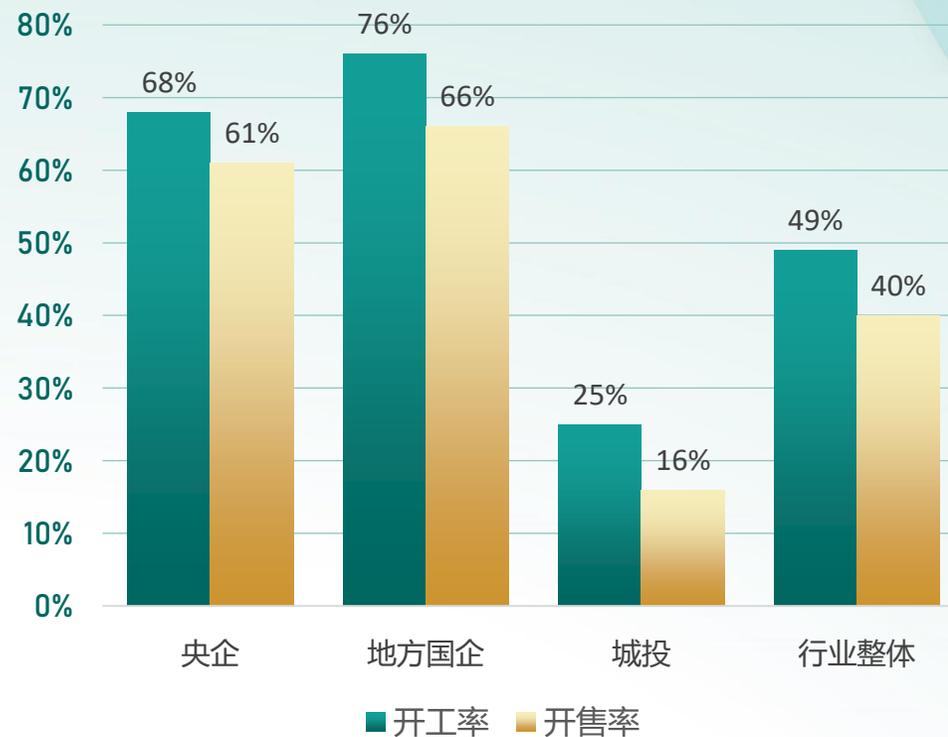
业务机会

不同类别企业拿地占比



注：数据来源于中国指数研究院

2021-2023城投开工率



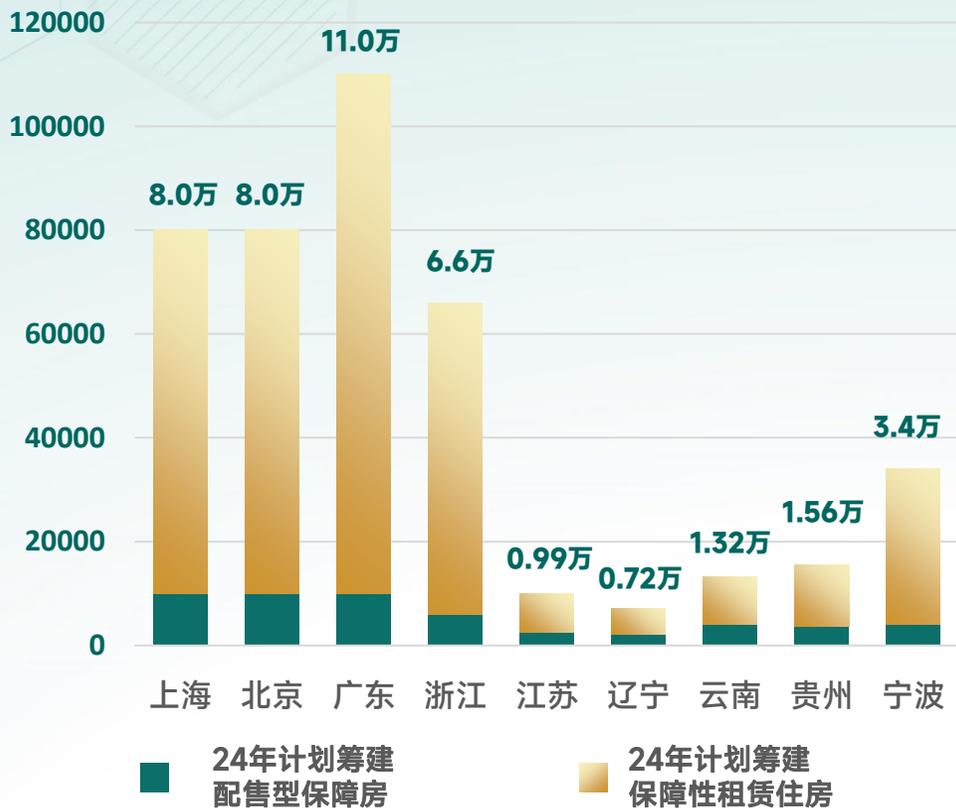
注：数据来源于克而瑞地产研究院



业务机会

保障房筹建计划

单位：套

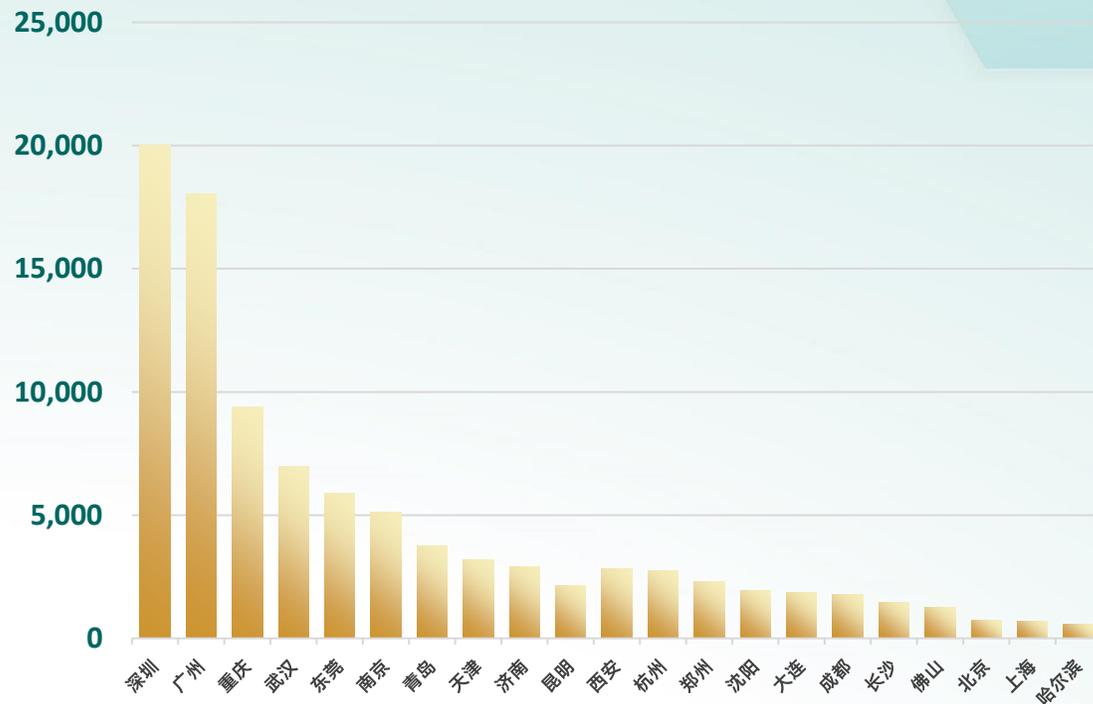


数据来源：广发证券

城中村规模估算

单位：万平方米

估算21城总建面约9.3亿平米



数据来源：申万宏源研究，及2023年度各地政府官网，澎湃新闻，经济日报



业务机会

遇困房企“保交楼”项目

金融机构涉房不良资产

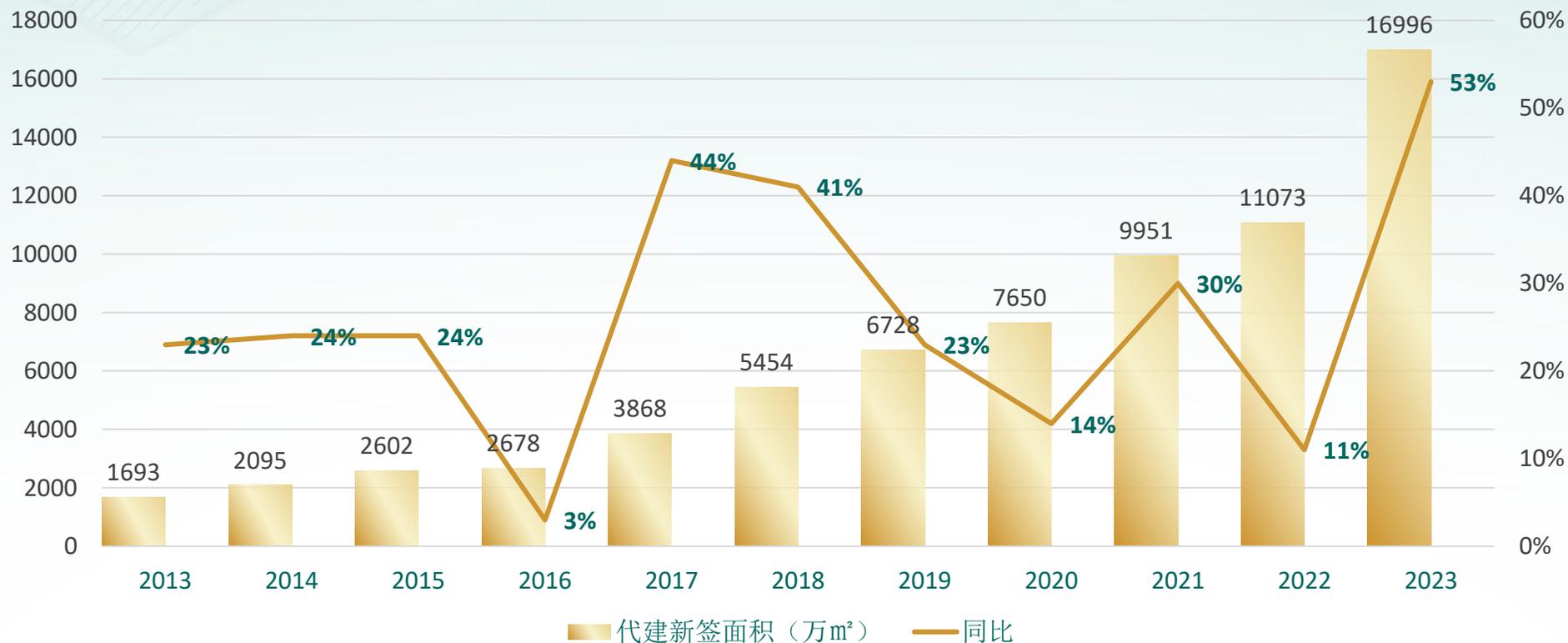
存量规模超3万亿



行业数据

近100家品牌房企布局代建赛道，2023年房地产代建企业新签建筑面积约17000万m²

2013至2023房企代建业务新增面积走势



注：数据来源于亿瀚智库

CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

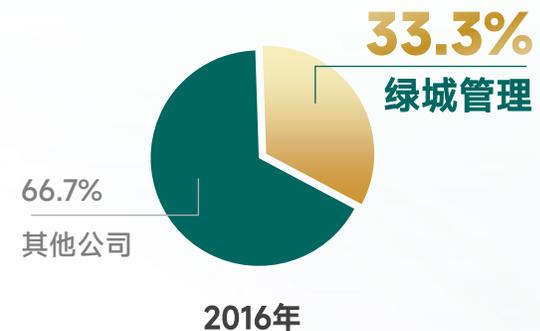
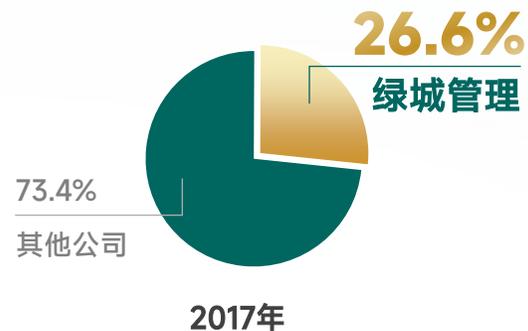
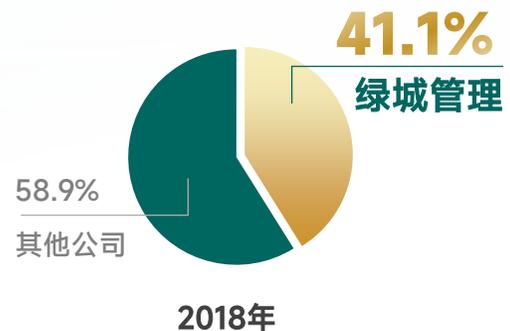
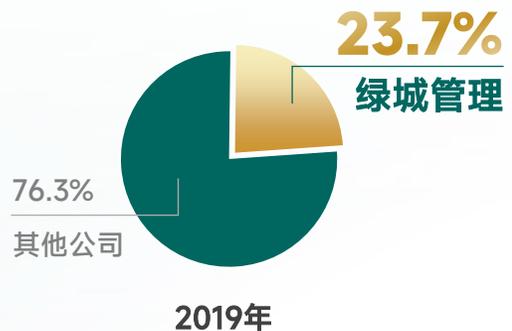
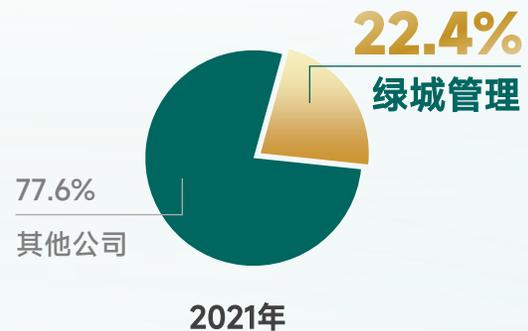
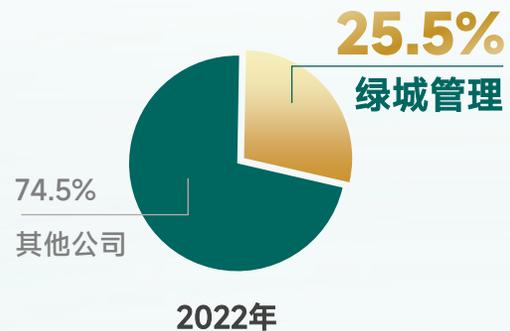
3 业绩储备

4 财务概览



02—绝对龙头地位

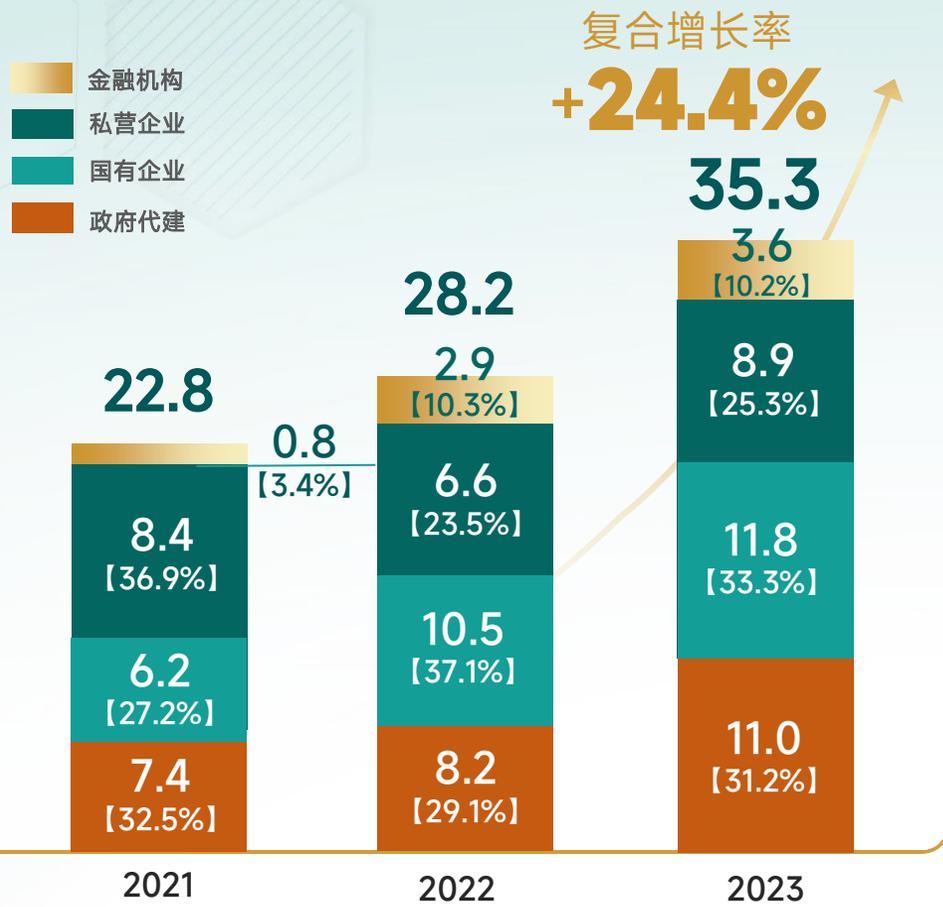
年度占行业市场份额比例



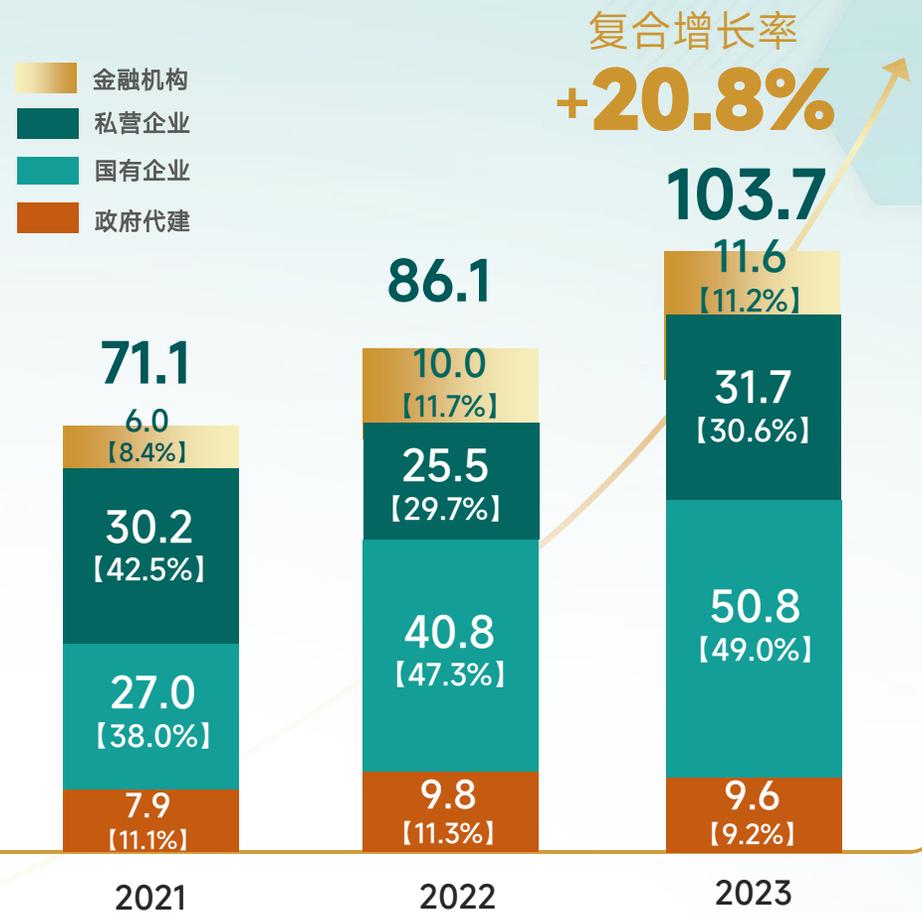


03—新拓强劲

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）



04—业务多元（国企类）

2023年度国企及城投类客户 合约总建筑面积达**22.8百万**平方米，占新拓业务总量的**64.5%**



绿城·宁波春栖月颂府



长春二道滨河项目



财金绿城·博兴桂语朝阳



新发绿城·无锡凤鸣雲庐



杭州会展新城项目



杭州萧山空港新城红山一期项目



合肥庐阳建材三厂项目



无锡江阴云亭街道项目

注：以上新拓项目展示均为效果图

04—业务多元（金融类）

2023年度金融机构类业务 合约总建筑面积达**3.6百万**平方米，占新拓业务总量的**10.2%**



上海黄浦区783项目（保利金砖）



毕节未来城项目（信达资产）



苏州新苏项目（太平人寿）



漳州香水湾项目（兴业信托）

注：以上新拓项目展示均为效果图

04—业务多元（政府类）

2023年度创新代建业务合约总建筑面积达**6.3百万**平方米，占新拓业务总量的**17.8%**



杭州宸帆总部大楼项目（直播基地）



杭州建德梅城官项目（文化综合体）



衢州江山城南小微园项目（产业园）



合肥梧桐里城心社区改造项目（社区改造）



无锡华庄定销房项目（定销房）



舟山定海农商行办公楼项目（办公楼）



萧山梅林旧改项目（乡村振兴）



嘉兴双溪湖邻里中心（邻里中心）

注：以上新拓项目展示均为效果图



05—服务标准化

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”



高效互动

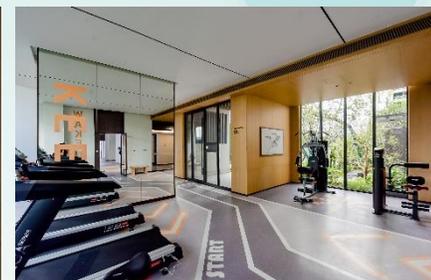
公开透明

全面开源

确幸共赢

05—服务标准化

以“M确幸社区”完善社区产品及服务
实现有生命的建筑、有品质的生活，有价值的生长



确幸社区产品体系实景落地



确幸社区服务体系温暖随行



06—产品精益化

坚守产品主义，品质引领行业

2023年度
获设计类奖项 **34** 个

申报产品专利 **11** 项

南宁春江明月获
“詹天佑奖住宅小区金奖”

工程类奖项 **67** 个

授权产品专利 **20** 项

金华信息产业园项目获
“国家优质工程奖”



以“确幸工坊”提升工程管理标准化





07—践行交付使命

全年完成

116个项目交付

交付面积

超**1607**万平方米

全年为

87000+户业主
营造确幸美好生活

政府代建累计交付约

5300万平方米

累计为

近**35**万户原住民
改善居住生活环境

现正为

近**22**万户原住民
打造梦想家园



中核绿城·扬州春江明月



高速绿城·东营理想之城



建投绿城·淮北诚园



绿城·海口桃李春风



绿城·南通柳岸晓风



绿城·银川桃李春风



杭州独城澜山府



杭州云西雅苑



义乌金谷里



08—组织架构优化



细分区域市场、增设**5家区域/城市公司**

减少服务半径、提升委托方满意度

华东区域公司：上海、江苏、山东

华南区域公司：广东、海南、广西

华北区域公司：北京、天津、河北、山西、内蒙古

东南区域公司：浙江除嘉兴市、湖州市以外城市、福建

华中区域公司：湖北、河南、湖南

西北区域公司：陕西、甘肃、宁夏、青海、新疆

西南区域公司：四川、重庆、贵州、云南

皖赣区域公司：安徽、江西

东北区域公司：辽宁、吉林、黑龙江

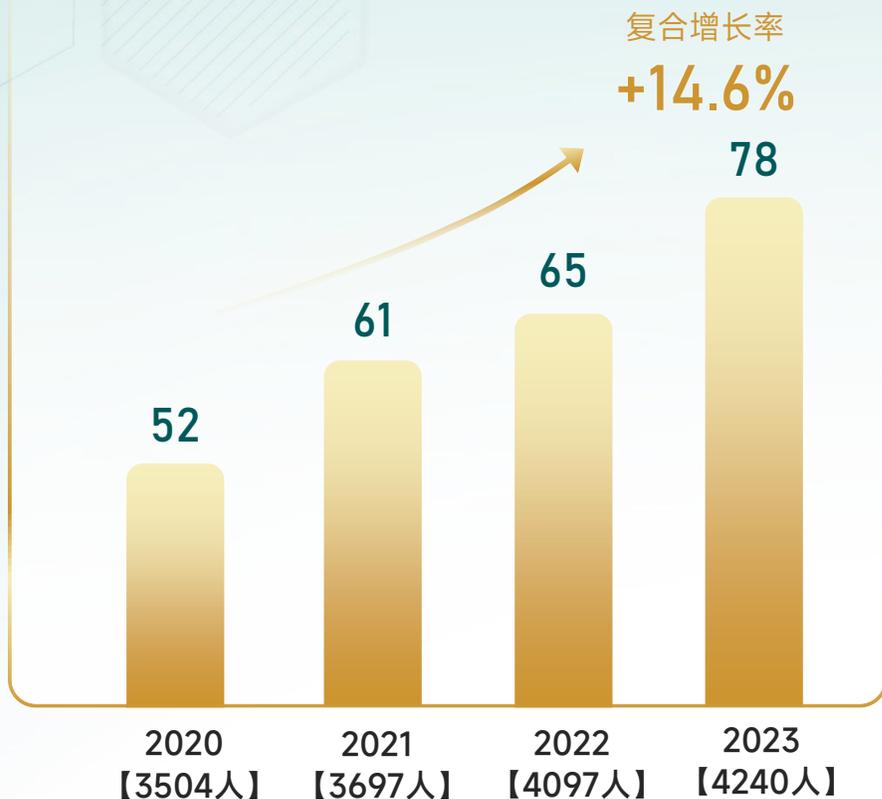
嘉湖直管城市公司：浙江嘉兴、湖州



09—人均效能提升

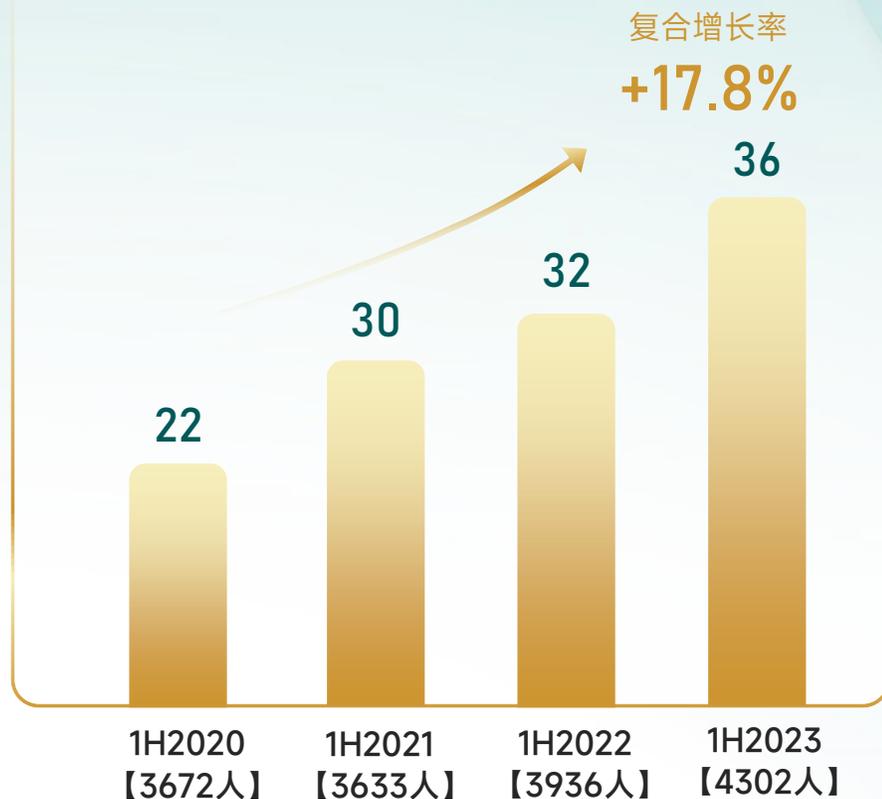
人均贡献收入年度对比

(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。

10—引领行业发展

联合中房协共同成立**中国房地产业协会代建分会**

牵头制定代建行业协会公约及合同示范文本，现已正式发布；牵头主编首个行业标准，现已正式立项



主导代建协会成立
引领行业健康发展



主办代建分论坛活动
共商发展 共话未来



召开代建闭门会议
达成协会发展共识



组织企业参访交流
交流发展互信互助

中国房地产业协会文件

中国房协〔2024〕14号

关于中国房地产业协会团体标准 《代建企业综合能力评价标准》立项的通知

绿城管理控股有限公司：

中国房地产业协会代建分会推荐，中国房协标准化管理委员会审议，认为你们申报的协会团体标准《代建企业综合能力评价标准》符合国家有关产业政策和市场需求，技术条件成熟，同意该标准立项。请按计划抓紧落实，认真开展标准编制工作，并将项目的编制进展情况及时上报标准化管理委员会。

附件：《代建企业综合能力评价标准》制订计划

牵头承接行业公约、合同文本、评价标准编制
合同示范文本、行业公约定稿发布
首个行业团体标准正式立项

11—打造平台型组织

推进“百川计划”



绿城管理 | 百川计划 股票代码:9979.HK

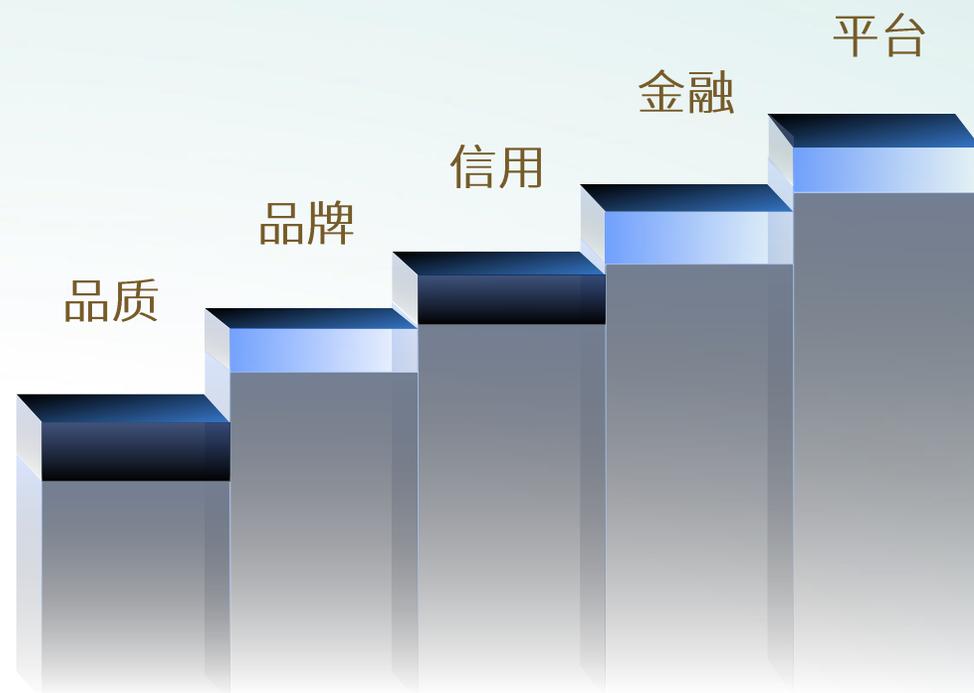
绿城管理
百川计划
2024城市合伙人全国招募

聚焦全国重点城市
诚邀在目标城市深耕且有项目资源有团队的城市合伙人加盟
共同在轻资产的广阔蓝海中,以多元合作模式共创建业

绿城管理

合约总建筑面积近**1.2**亿平方米,在建面积超**5252**万平方米
中国代建第**1**股,连续七年市场占有率超过**22%**,稳居行业第**1**身位
通过完善的精益管理体系领先的登山服务体系,和数字蜂巢系统为项目全面赋能

进阶平台化战略



CONTENTS

1 趋势研判

2 业绩亮点

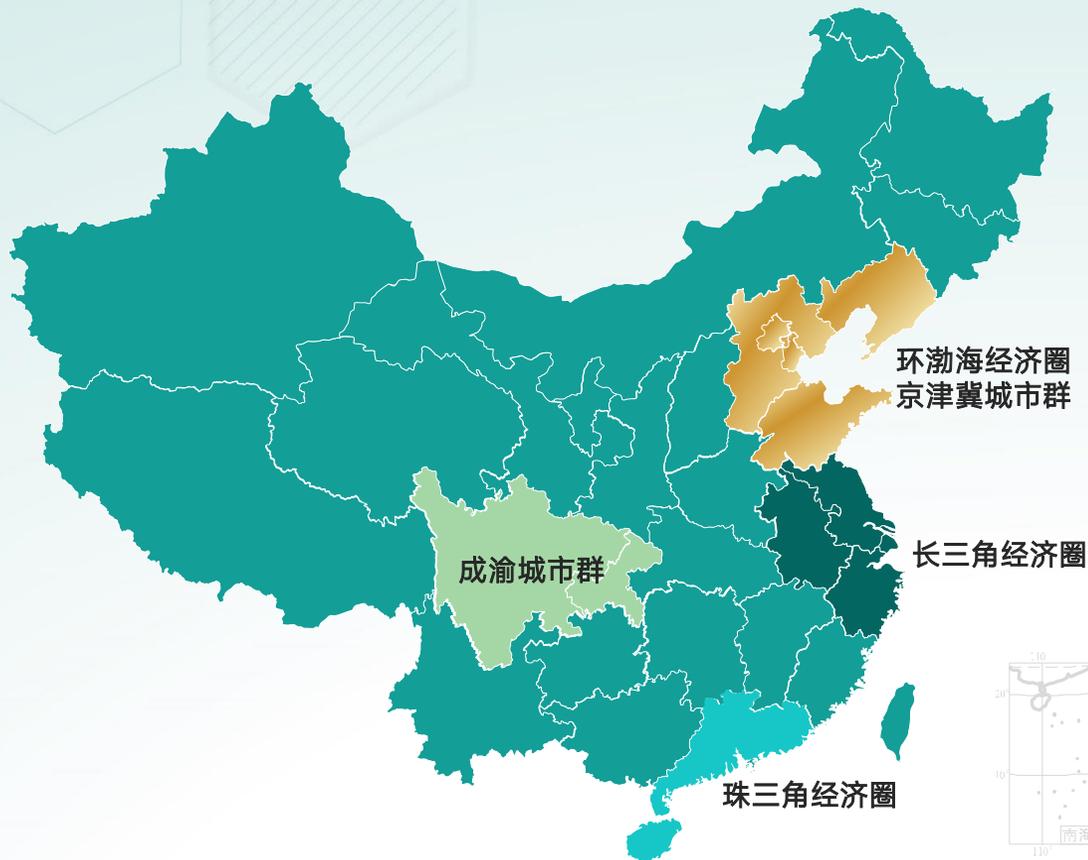
3 业绩储备

4 财务概览



01—区域结构

主要经济区域项目**建筑面积**合计**91.1百万平方米**
占整体总建筑面积119.6百万平方米的**76.2%**



25.6
百万方

环渤海经济圈、京津冀城市群
占总建筑面积的21.4%

51.9
百万方

长三角经济圈
占总建筑面积的43.3%

8.3
百万方

珠三角经济圈
占总建筑面积的7.0%

5.3
百万方

成渝城市群
占总建筑面积的4.5%



02—货值结构

主要经济区域项目可售货值合计**6933亿人民币**
占整体可售货值8925亿的**77.7%**



2343
亿人民币

环渤海经济圈、京津冀城市群
占整体可售货值的26.2%

2897
亿人民币

长三角经济圈
占整体可售货值的32.5%

1228
亿人民币

珠三角经济圈
占整体可售货值的13.8%

465
亿人民币

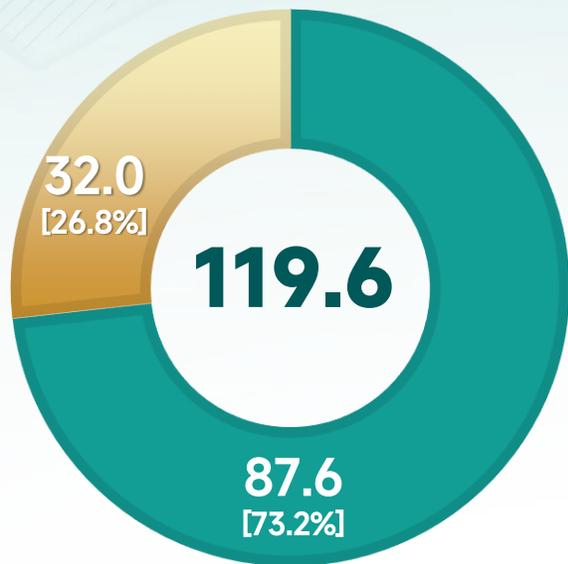
成渝城市群
占整体可售货值的5.2%



03—业务结构

总建筑面积业务类型结构

(百万平方米)

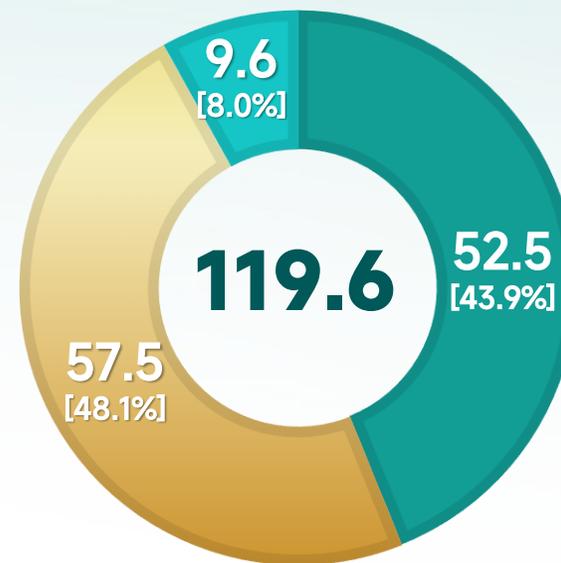


■ 政府代建

■ 商业代建

总建筑面积开发状态结构

(百万平方米)



■ 交付面积

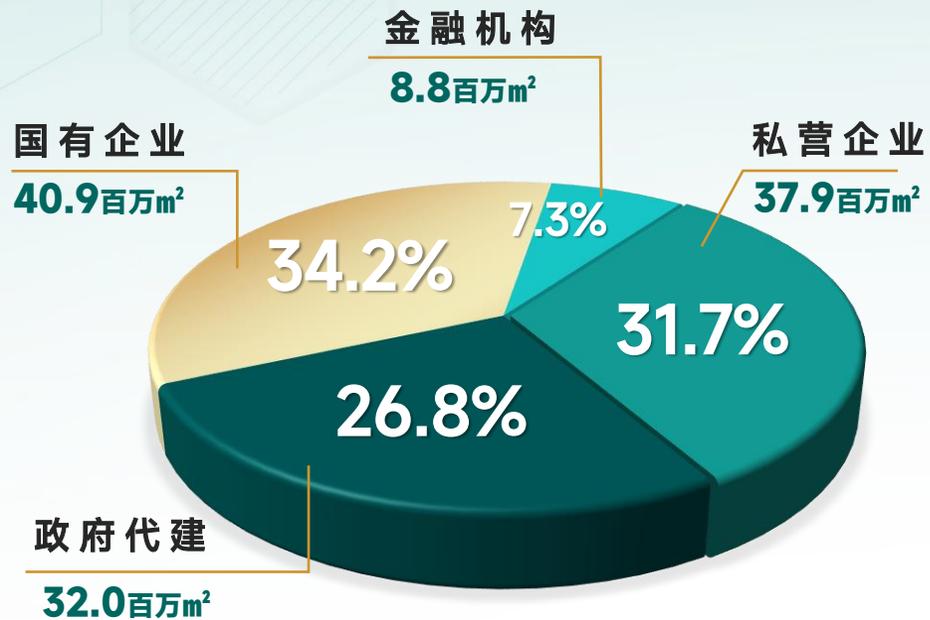
■ 待建面积

■ 在建面积

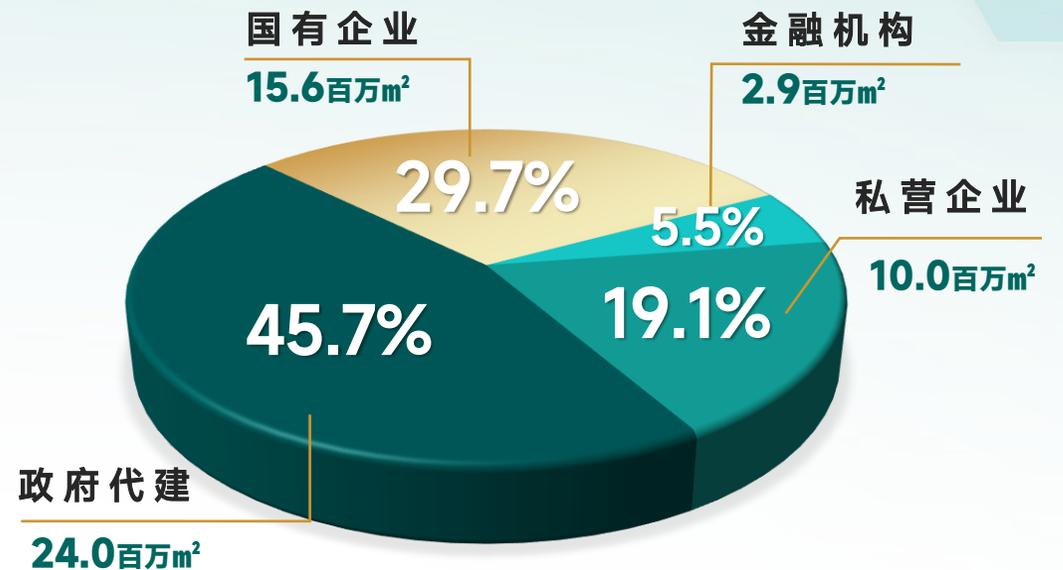


04—客户结构

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12月31日止十二个月		
	2023年	2022年	变动率
	人民币百万元	人民币百万元	
收入	3,302.4	2,656.0	+24.3%
毛利	1,722.3	1,388.6	+24.0%
毛利率	52.2%	52.3%	基本持平
净利润	980.7	735.4	+33.4%
净利润率	29.7%	27.7%	+2.0个百分点
归母净利润	973.6	744.5	+30.8%
归母净利润率	29.5%	28.0%	+1.5个百分点
基本每股收益（母公司普通股股东）	0.50	0.38	+31.6%

注：资产负债表、利润表、现金流量表



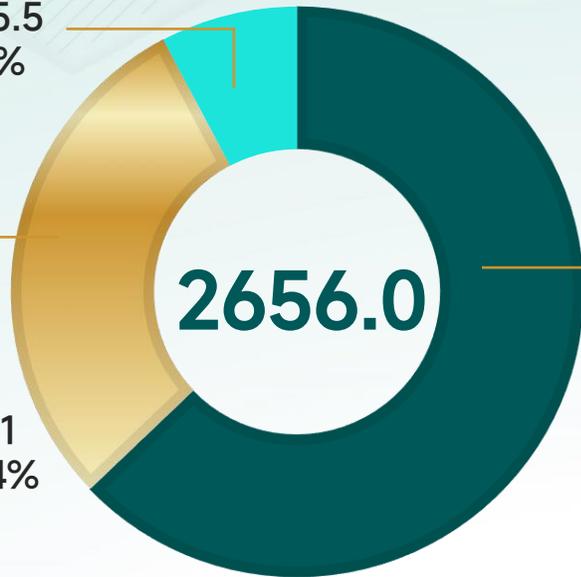
02—收入分析

2022年

单位：人民币百万元

其他业务

金额：205.5
占比：7.7%



政府代建

金额：781.1
占比：29.4%

商业代建

金额：1669.4
占比：62.9%

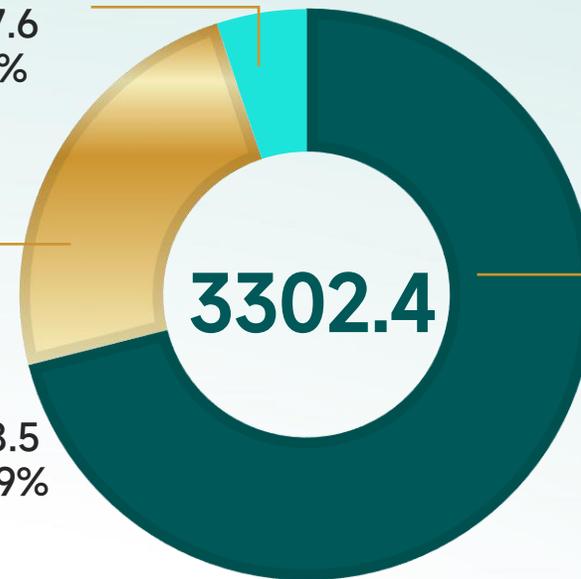
■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

2023年

单位：人民币百万元

其他业务

金额：167.6
占比：5.1%



政府代建

金额：788.5
占比：23.9%

商业代建

金额：2346.3
占比：71.0%

■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

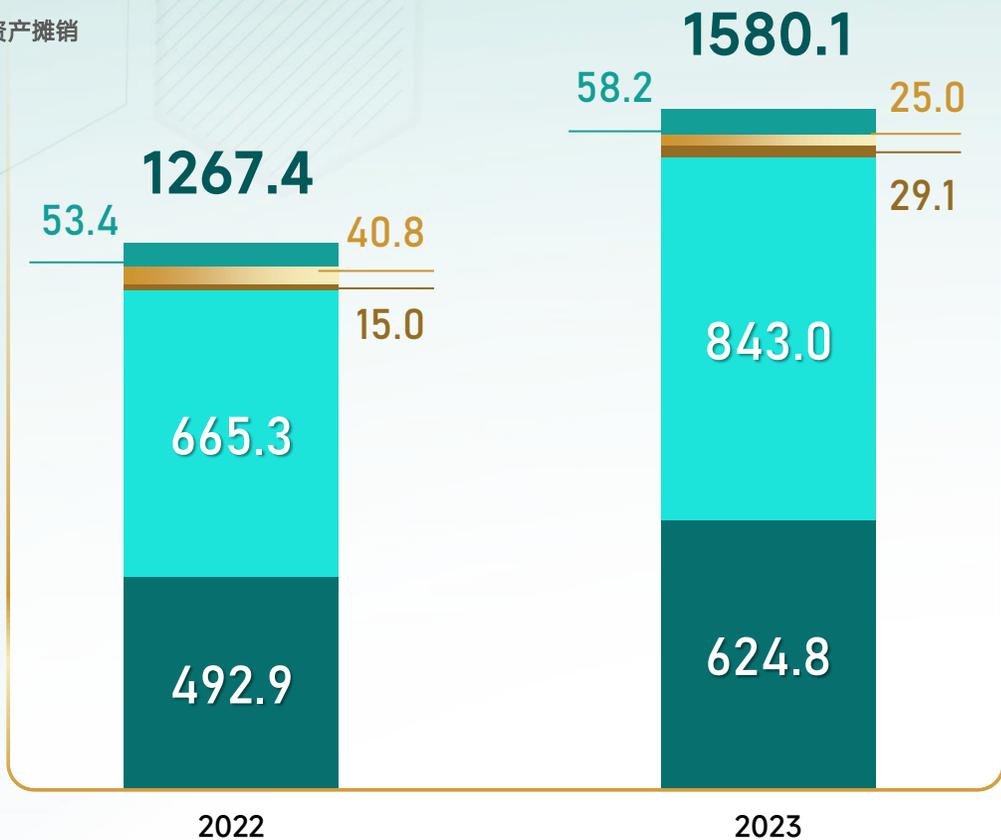


03—成本分析

- 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

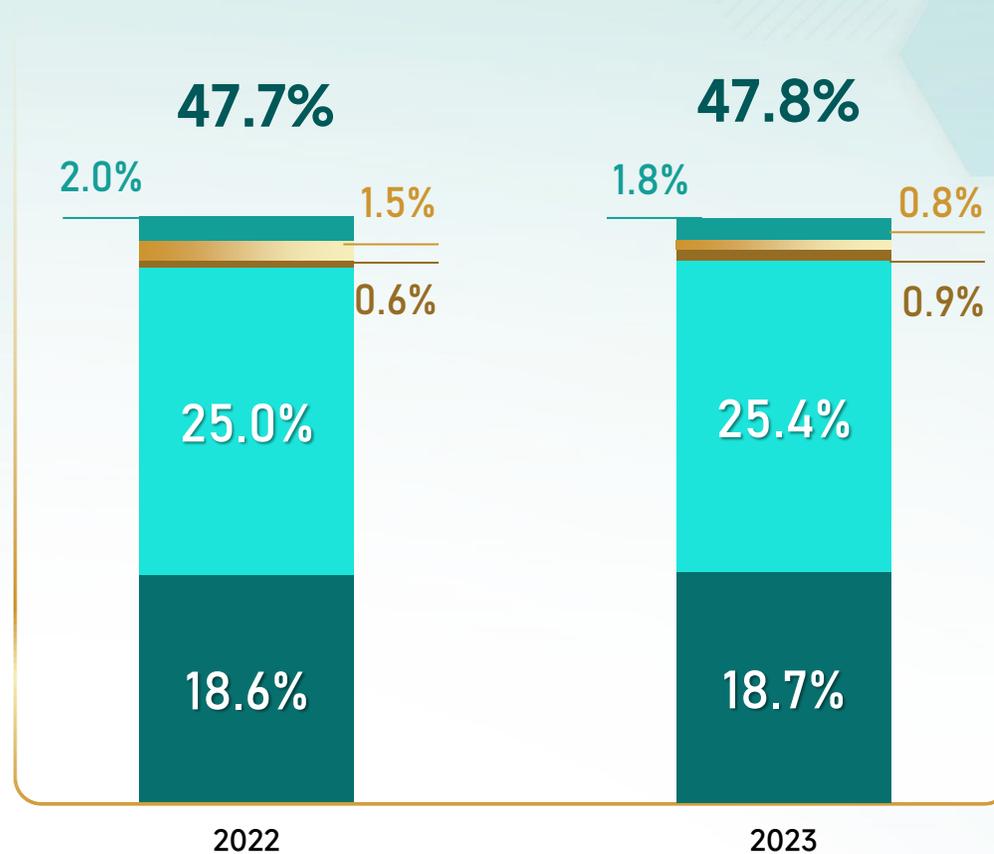
主营业务成本构成

(单位:人民币百万元)



主营业务成本占收入比例

(单位:%)



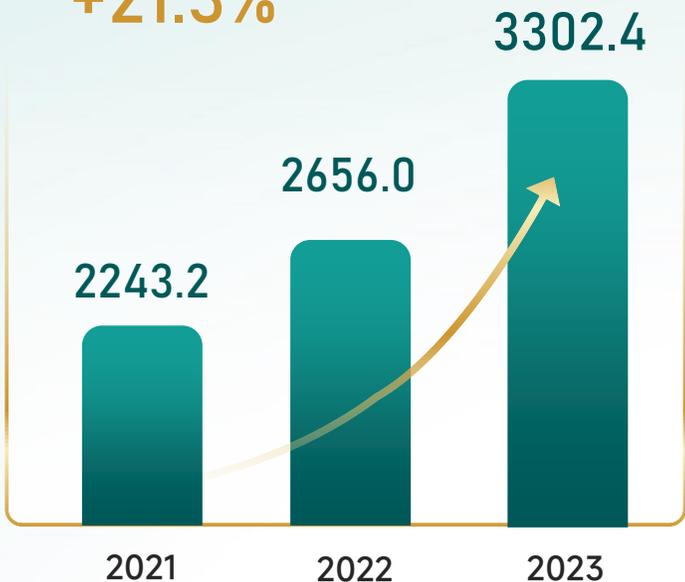


04—经营提效

主营业务收入

(单位：人民币百万元)

复合增长率
+21.3%



毛利额/率

(单位：人民币百万元)

46.4%

52.3%

52.2%

复合增长率
+28.7%



归母净利润额/率

(单位：人民币百万元)

25.2%

28.0%

29.5%

复合增长率
+31.2%





未来三年业绩指引

营收复合增长

20%

净利润率

25%+

归母净利润复合
增长

25%

派息比率
不低于

80%



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

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