

绿城 

 代建 4.0

绿城管理控股有限公司

( 股票代码: 9979.HK )

# 2024 年中期业绩发布会

2024 Interim Results Announcement



# CONTENTS

01

行业  
回顾

02

经营  
概况

03

财务  
摘要

04

前景  
展望

# CONTENTS

01

行业  
回顾

02

经营  
概况

03

财务  
摘要

04

前景  
展望



# 01 - 规模：行业规模微增，传统代建下降

## 上半年行业签约规模

(万平方米)



规模总量小幅增长

业务模式更加多元

传统代建占比下降

注：数据来源于中国指数研究院。



## 02-市场：楼市持续调整，新拓短期承压

### 房地产市场 持续调整

上半年重点100城新房成交面积  
同比下降约四成；二手房价格延  
续调整态势，累计下跌 3.61%

部分委托方对市场缺乏信心，

**拿地观望**

部分未开工项目“盈利难”，

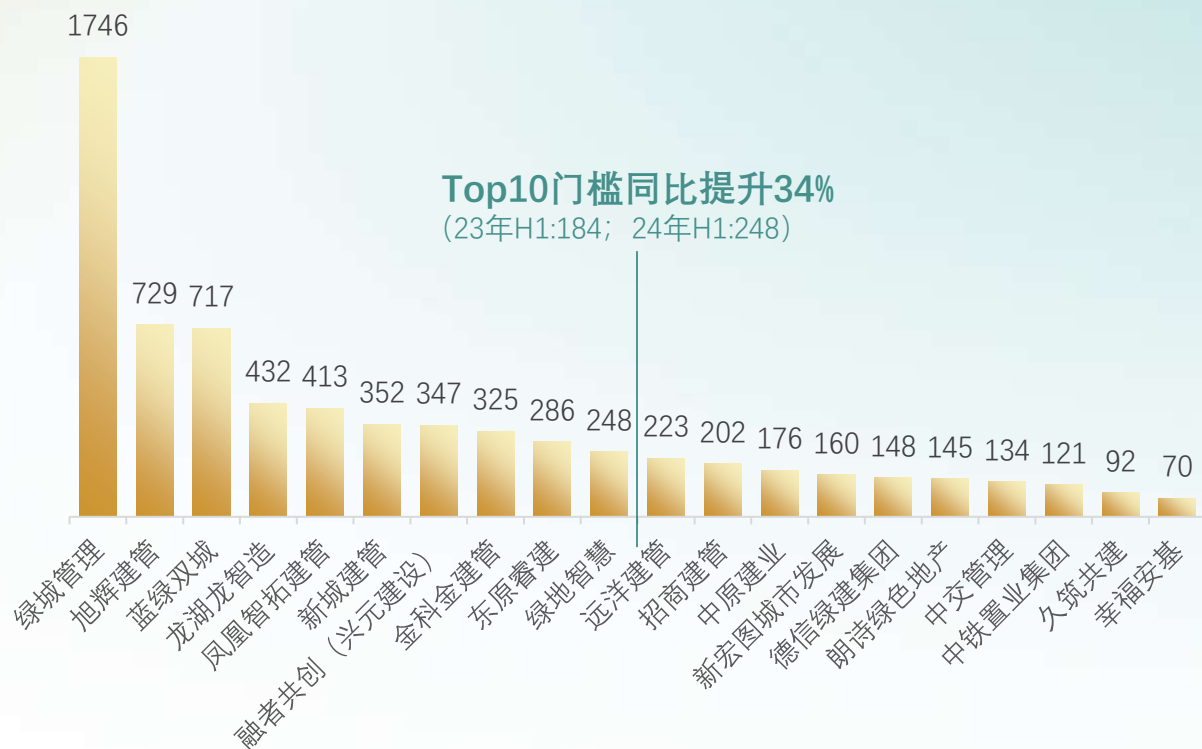
**暂缓开发**



# 03 - 竞争：房企不断入场，门槛持续提升

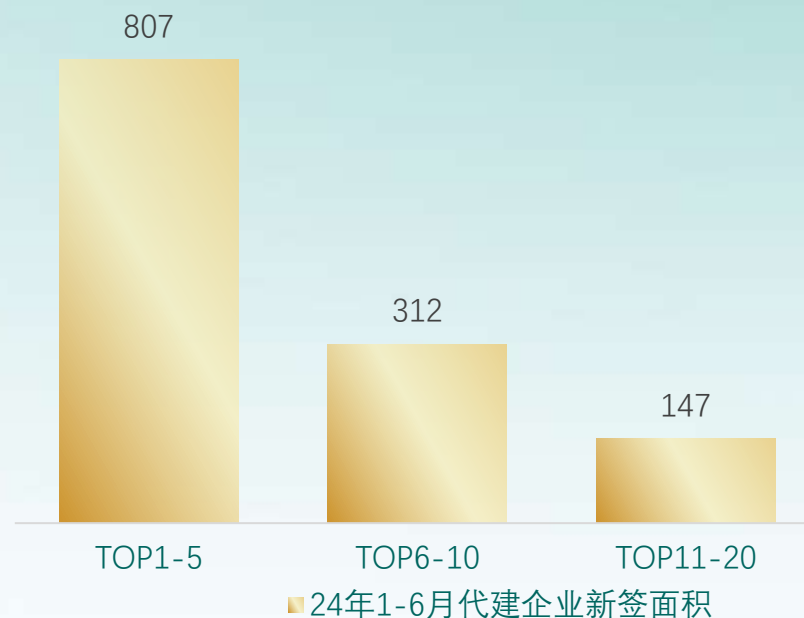
## 新签面积排行榜

(万平方米)



## 各门槛平均新签面积

(万平方米)



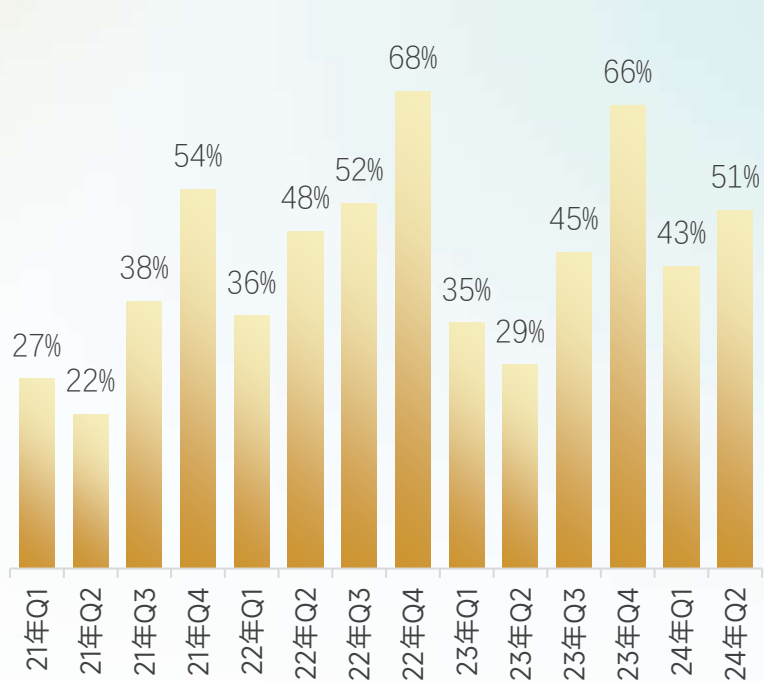
注：数据来源于中国指数研究院。



# 04-机会：城投拿地占五成，潜在合作空间大

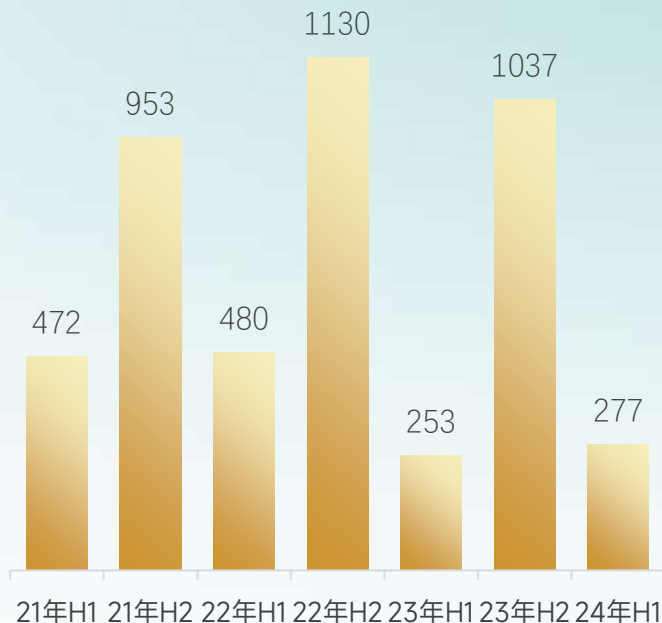
## 30城成交土地城投占比

(幅数占比)



## 30城城投拿地规模统计

(幅数)



## 城投土地代建需求盘点

- 整体尚未开工的比例占78%
- 未开工土地规划建面3.3亿平方米，预估潜在的代建机会占比15%

城投土地尚未开工量占比



注：数据来源于克而瑞地产研究院，30个城市为重庆、成都、长沙、西安、石家庄、青岛、济南、杭州、宁波、上海、南京、贵阳、郑州、武汉、合肥、长春、苏州、天津、广州、无锡、北京、南宁、福州、南昌、昆明、太原、大连、沈阳、深圳、厦门。



## 05 - 总结

**短期行业规模承压  
中长期仍有较大成长空间**

**短期：受房地产市场调整影响，  
行业规模增速放缓、竞争加剧**

规模增  
速放缓

行业费  
率下降

客单价  
下降

毛利率  
下降

**中长期：市场调整稳定后依然存在较多机  
会点，仍有较大成长空间**

城中村  
改造

保障房  
落地

纾困保  
交楼

城投托  
底土地



# CONTENTS

01

行业  
回顾

02

经营  
概况

03

财务  
摘要

04

前景  
展望

持续提质增效，确保安全稳健  
保持第一身位，扩大竞争优势





# 01 - 规模：深化全国布局，稳居行业第一

## 城市覆盖

(个)

128<sup>↑</sup>



## 合约总建筑面积

(百万平方米)

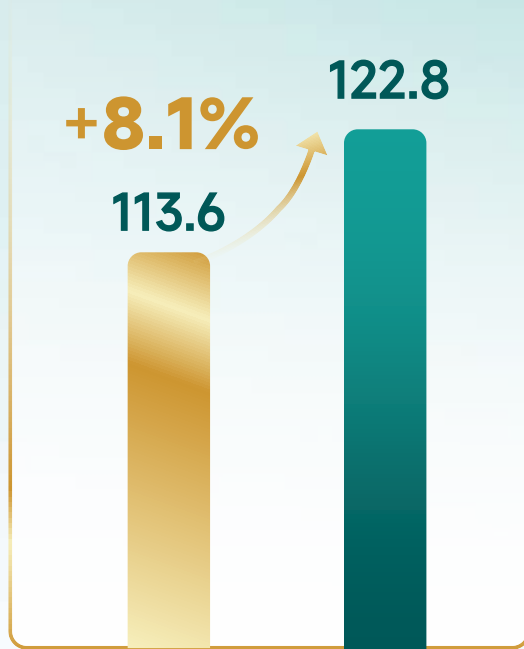
+8.1%

113.6

122.8

1H2023

1H2024



## 当期在建面积

(百万平方米)

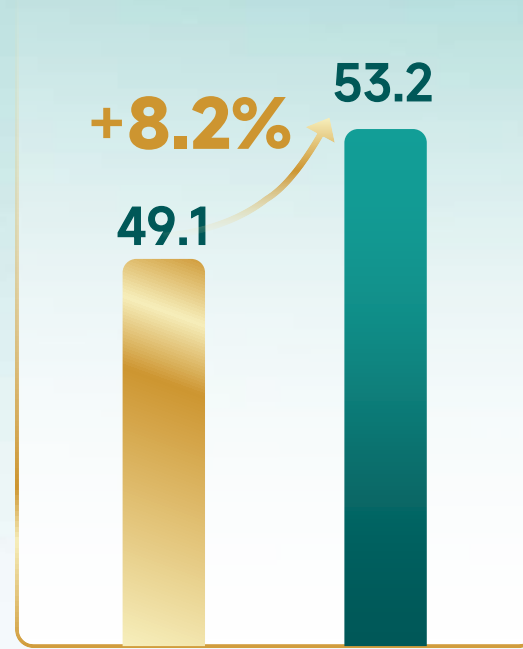
+8.2%

49.1

53.2

1H2023

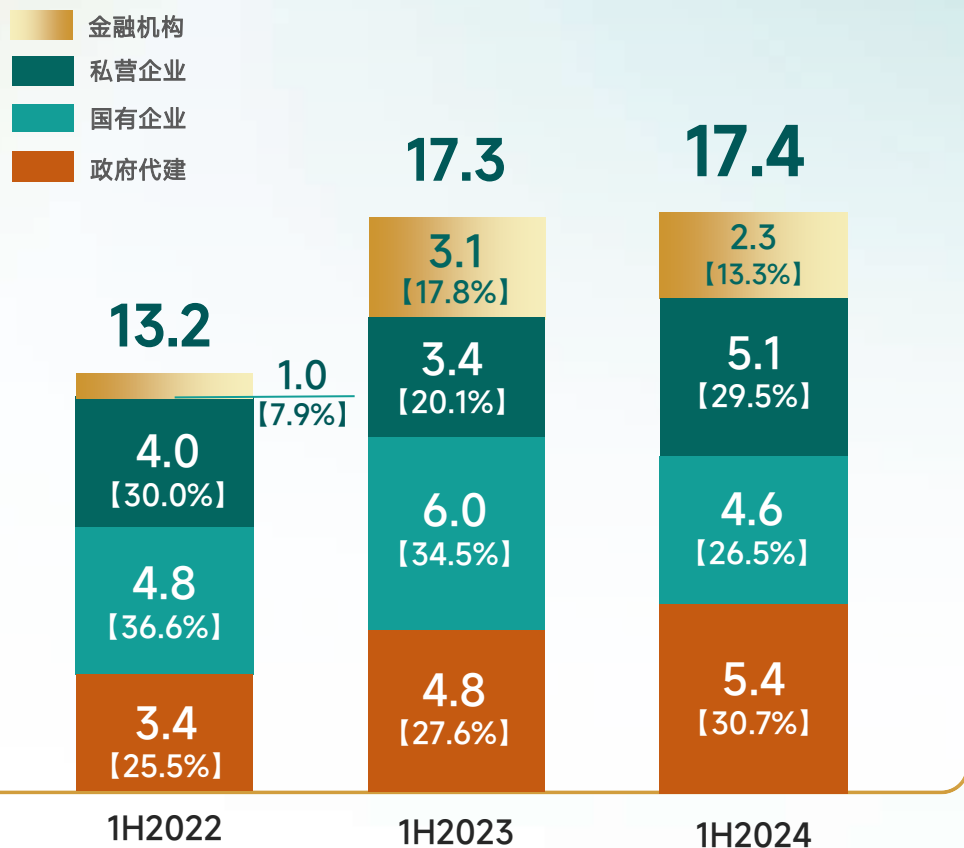
1H2024





## 02 - 新拓：项目结构稳健，经营预期良好

### 新拓代建项目总建筑面积（百万平方米）



### 国企代建新拓10.0百万平方米，优质客户持续扩容



嘉兴运河湾新城城市有机更新项目



哈尔滨科技创新城项目

### 政府代建进一步全国化拓展，首进山东、广东两大市场



青岛十梅庵宜居宜业生态区建设项目



佛山市容桂宏基未来社区



## 02-新拓：资方代建不断创新，多方携手共创共赢

持续推进资方代建，新增与东方资产、长城资产、湖南财信等金融机构的代建合作；  
不断介入保交楼业务，首批纾困项目成果显现，与中航信托、中粮信托的合作项目迎来交付。



绿城·云筑臻邸（东方资产）



江阴澄江明月（交付）



绿城·武汉桂湖雲翠（长城资产）



广州阳光半岛（交付）



## 03-产品：体系持续优化，能力持续补强

### 供应链体系持续优化

代建行业首部

**发布绿管集采发展白皮书**

集采应用提升

**集采应用额同比提升65%**

升级设计供方库

**新进 21家优秀供方**

加强属地施工供方库

**战采供方扩充 30%,新增20家**

**链接优质供应链资源**

### 多元赛道能力提升

代建行业首部

**发布绿管公建能力白皮书**

非住类项目交付6个项目

**非住业态交付面积130万方**

纾困类项目交付5个批次

**纾困类项目交付52.8万方**

后加装业务成立确幸家品牌

**精装加载包业务签约项目9个**

**强化多元业务解题能力**

### 确幸2.0体系升级



**确幸社区产品体系2.0落地**



**确幸工坊2.0发布及落地**



## 03-产品：品质引领行业，兑现确幸交付

### 上半年产品类奖项

2024上半年  
获国际级奖项 **11** 个

2024上半年  
获省市级奖项 **43** 个



### 上半年项目交付

上半年完成  
**54** 个项目交付

交付面积  
**654.5** 万平方米

半年度为  
**29900+** 户业主  
兑现确幸美好生活

交付客户满意度  
**92** 分  
满意度保持行业高位

政府代建累计交付近  
**5650** 万平方米

现正为  
近 **23** 万户原住民  
打造梦想家园



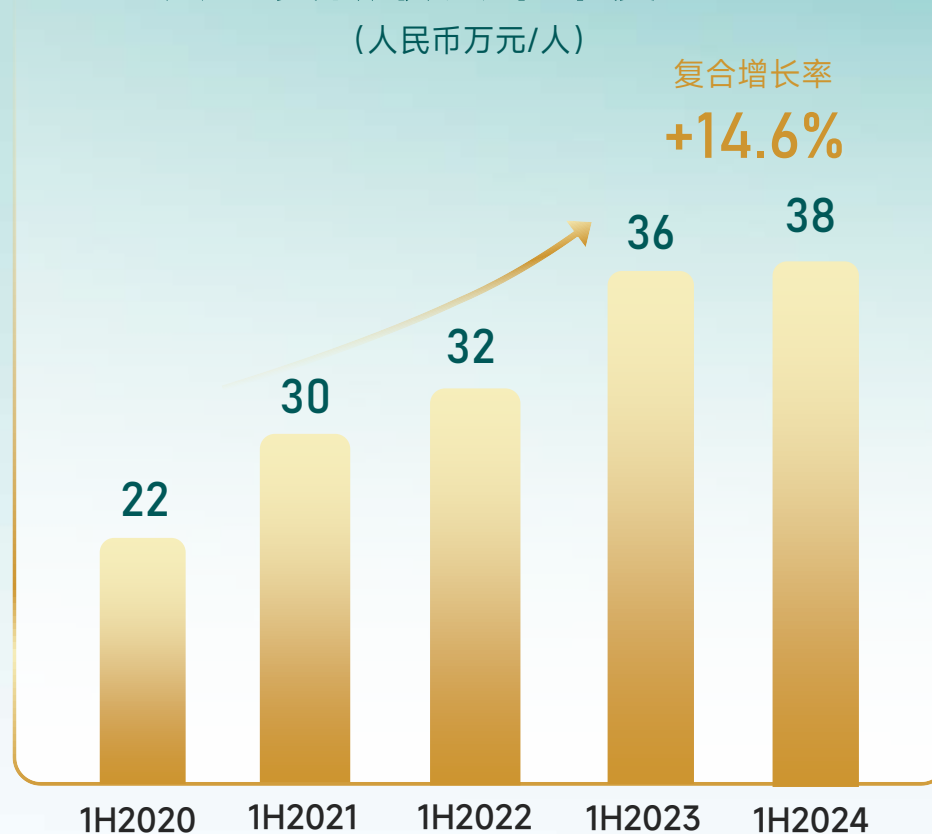
## 04-组织：优化体制机制，效能持续提升

- 架构优化** 持续优化组织架构和职能分工
- 简政放权** 优化审批权限，提高决策效率
- 文化建设** 推广蜜蜂精神，倡导奋斗者文化
- 管理扁平** 坚持管理扁平化，加强一线赋能
- 配置优化** 优化项目人员配置标准，提升人员效能
- 区域深耕** 持续区域深耕，加大城市公司/项目群建设

### 人均贡献收入半年度对比

(人民币万元/人)

复合增长率  
**+14.6%**



注：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-组织：推行百川计划，打造平台组织



合计引进城市合伙人 **30+**

发展外部城市合伙人 **400+**

新增有效项目信息数 **1000+**

新增项目信息覆盖城市数 **150+**

百川计划引进人才  
重点深耕城市布局图



## 立足协会平台，发挥龙头使命 推动房地产向发展新模式转型



组织代建企业交流互访



推进行业标准编制



积极参与行业活动、输出观点



主导出台行业公约、合同示范文本

# CONTENTS

01

行业  
回顾

02

经营  
概况

03

财务  
摘要

04

前景  
展望



## 01 - 主要财务指标

项目	截至6月30日止六个月		
	2024年	2023年	变动率
	人民币百万元	人民币百万元	
收入	1,669.6	1,549.0	7.8%
毛利	860.1	806.2	6.7%
毛利率	51.5%	52.0%	下降0.5个百分点
净利润	491.2	462.1	6.3%
净利润率	29.4%	29.8%	下降0.4个百分点
归母净利润	501.2	473.6	5.8%
归母净利润率	30.0%	30.6%	下降0.6个百分点
基本每股收益（母公司普通股股东）	0.26	0.24	8.3%



## 02-收入分析：结构调整 主业突显

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%

2024年1-6月

单位：人民币百万元

其他业务

金额：29.6  
占比：1.8%

政府代建

金额：331.7  
占比：19.9%

1669.6

商业代建

金额：1308.3  
占比：78.3%

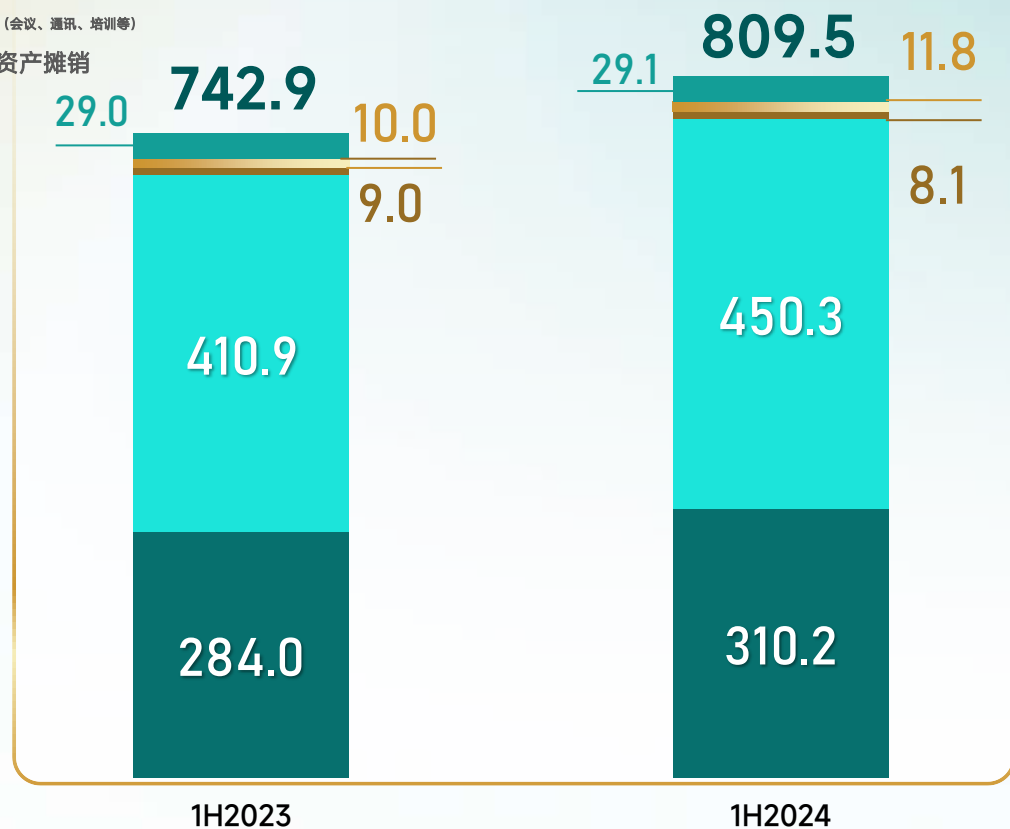


## 03 - 成本分析：控本节流 成本优化

- 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

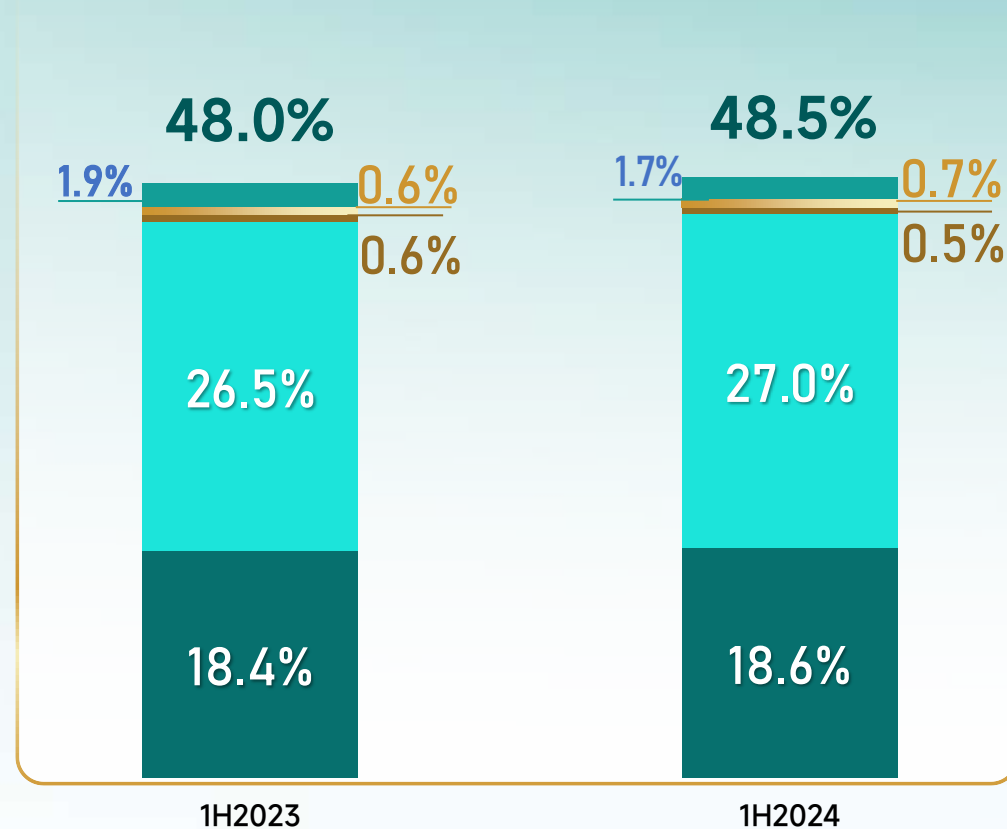
### 主营业务成本构成

(单位:人民币百万元)



### 主营业务成本占收入比例

(单位:%)



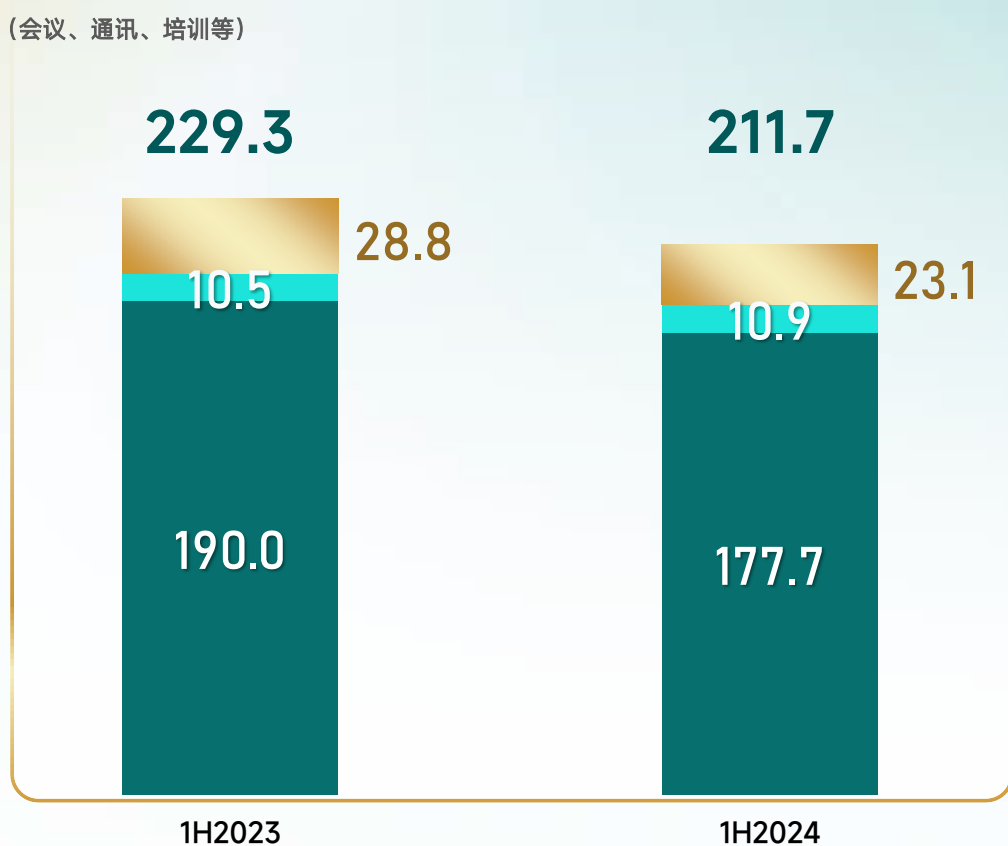


## 04-管理费用：减费提效 管理精进

- 人力资源成本
- 办公费差旅
- 其他（会议、通讯、培训等）

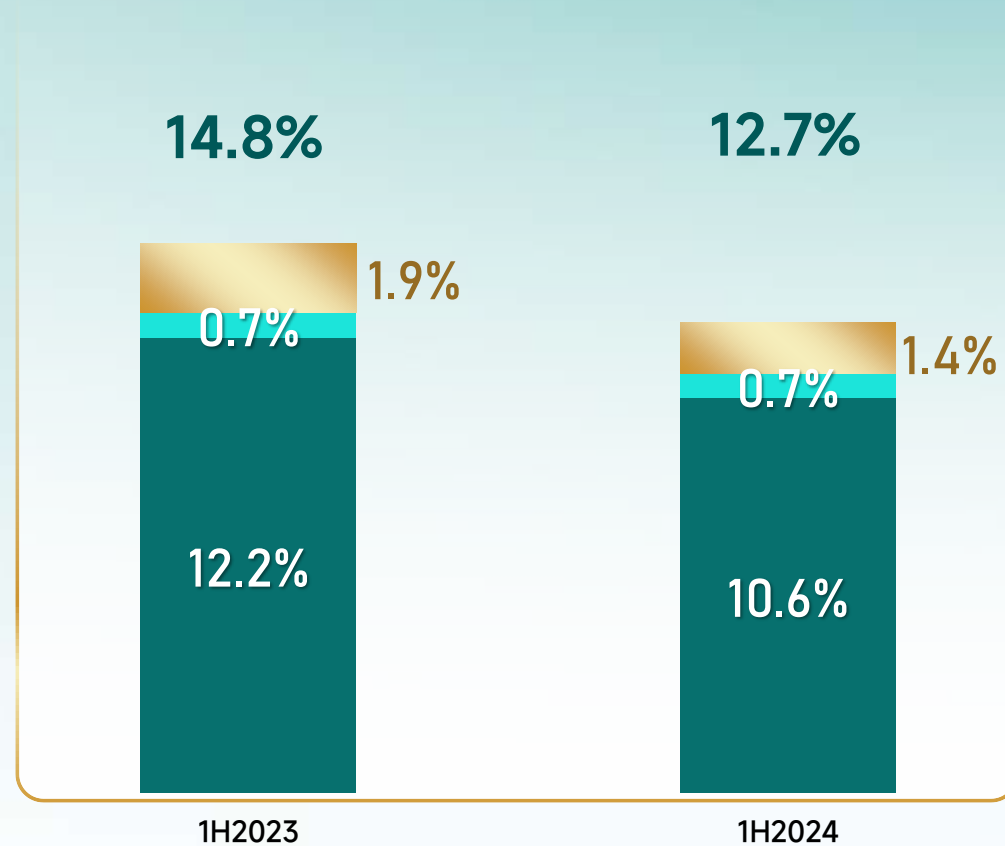
### 管理费用构成

(单位:人民币百万元)



### 管理费用占收入比例

(单位:%)



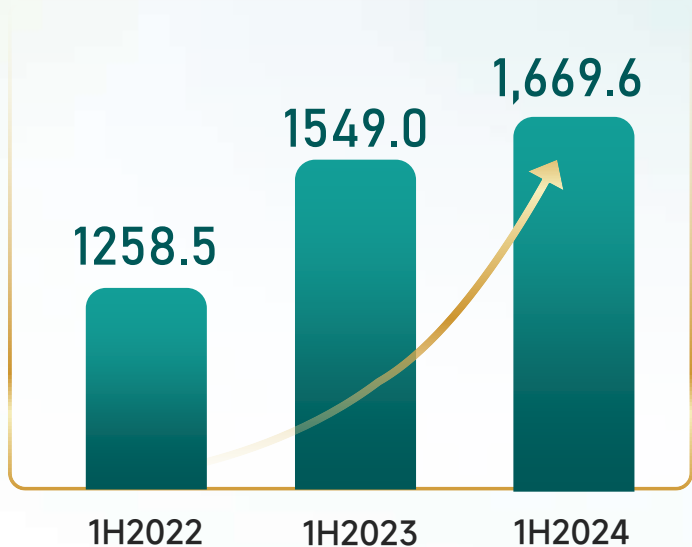


# 05 - 经营成果：经营优化 稳健发展

## 主营业务收入

(单位：人民币百万元)

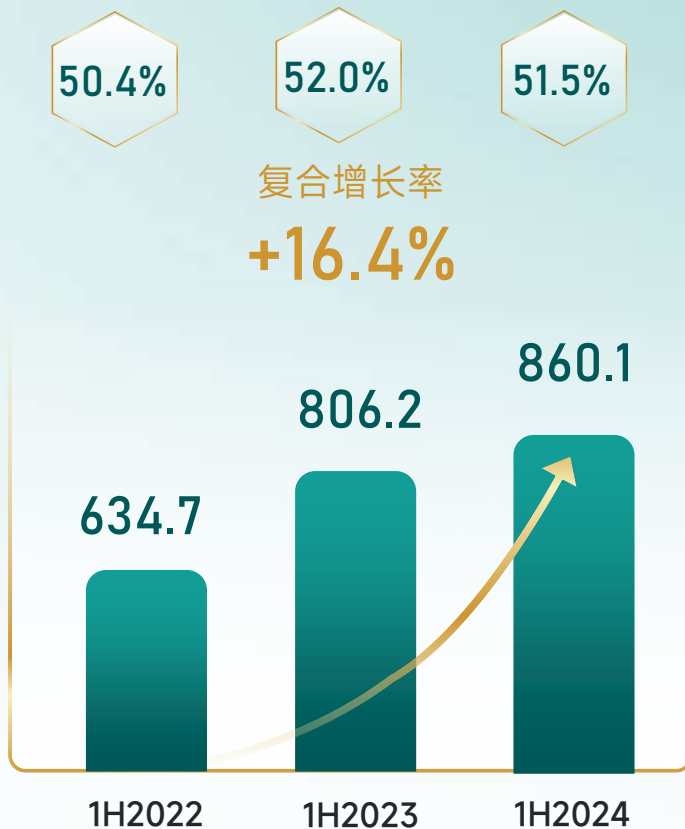
复合增长率  
**+15.2%**



## 毛利额 / 率

(单位：人民币百万元)

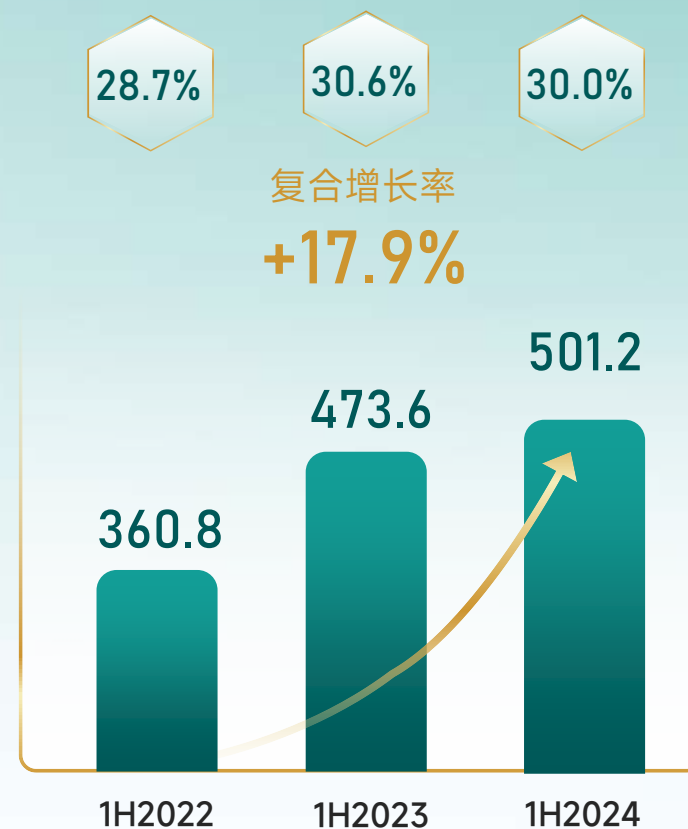
复合增长率  
**+16.4%**



## 归母净利润 / 率

(单位：人民币百万元)

复合增长率  
**+17.9%**





# CONTENTS

01

行业  
回顾

02

经营  
概况

03

财务  
摘要

04

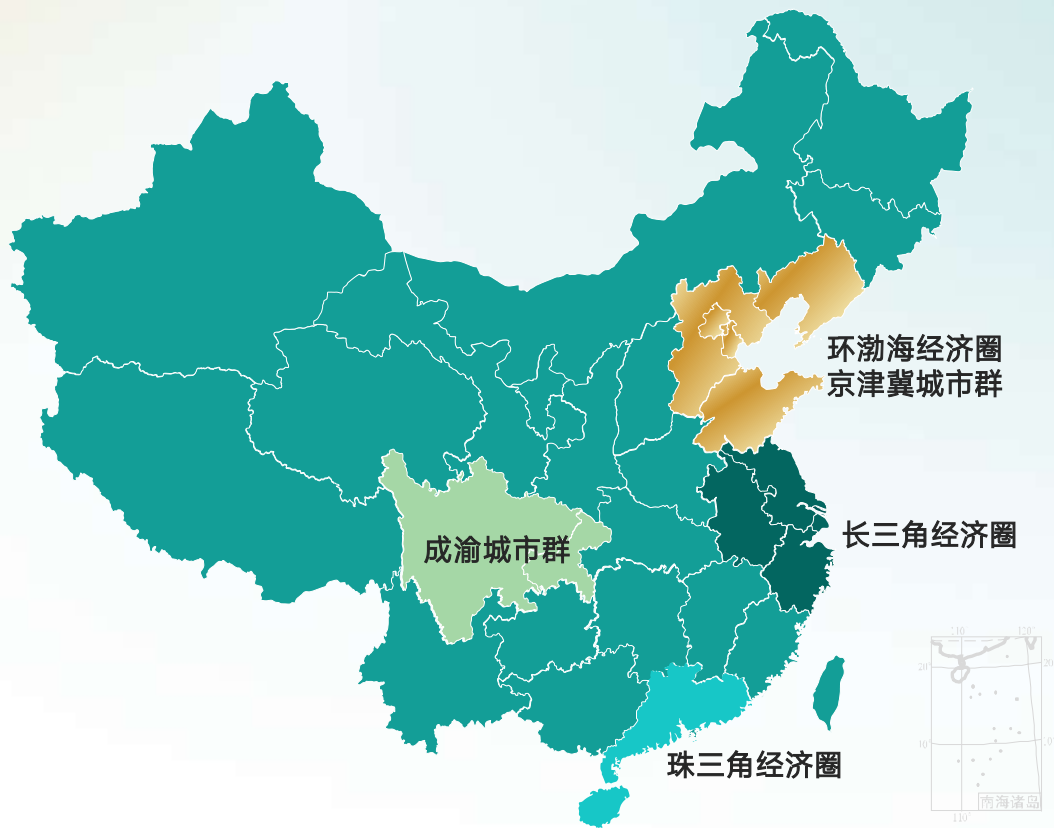
前景  
展望



# 订单底仓

在手订单建筑面积**122.8百万平方米**，可售货值**8920亿元**，订单底仓充实。

四大核心城市圈订单建筑面积约**92.8百万平方米**，占总在手订单建筑面积的**75.5%**，订单分布较好。



	建筑面积 (百万方)	可售货值 (亿人民币)
环渤海经济圈、京津冀城市群	25.1 20.4%	2220 24.9%
长三角经济圈	54.4 44.3%	2936 32.9%
珠三角经济圈	8.4 6.8%	1159 13.0%
成渝城市群	4.9 4.0%	431 4.8%



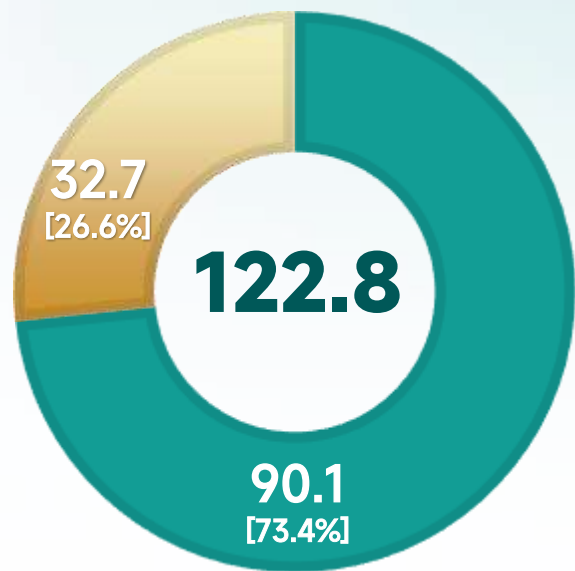
## 转化支撑

在手订单待启动建设的有**58.7百万平方米**，占**47.8%**，持续转化可保障业绩稳健。

在手订单中，毛利更高的商业代建占比**73.4%**，高效开发可支撑利润增长。

### 总建筑面积业务类型结构

(百万平方米)

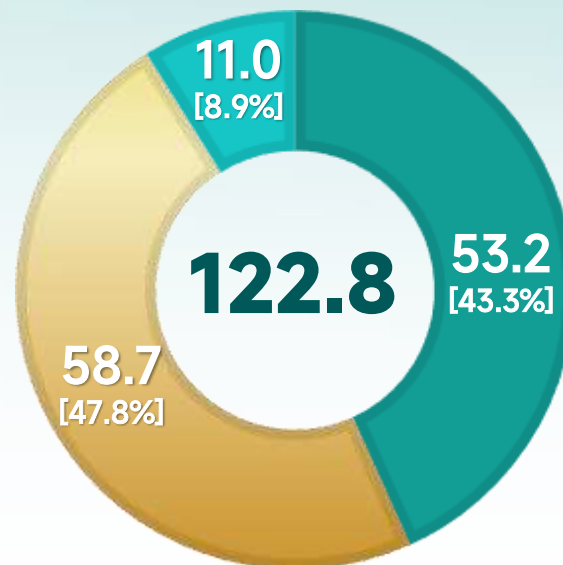


■ 政府代建

■ 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



# 行业机会

代建是房地产发展的新模式，也是未来新方向，是一个仍在快速成长中的行业。

2024年典型城市住宅项目代建渗透率约为**6.28%**，与发达国家近**30%**的渗透率相比，未来还有提升空间。

## 当前代建业务主要增长点

城投  
代建

78%土地尚未开工  
当下依然是拿地主力，约占50%

政府  
代建

城中村改造、保障房建设是“三大工程”战略重点，政策加速推进

纾困  
代建

纾困保交楼持续推进

## 未来代建行业成长空间

代建制持续普及、房企轻资产化转型、投资与开发分离趋势

### 29个典型城市住宅代建渗透率

(按开盘时间统计)



注：数据来源于克而瑞地产研究院。



# 聚焦发展

## 聚焦拓展，全面出击，深挖机会

渠道建设

进一步提高市场信息覆盖率

大客户拓展

高位对接、总部赋能支持

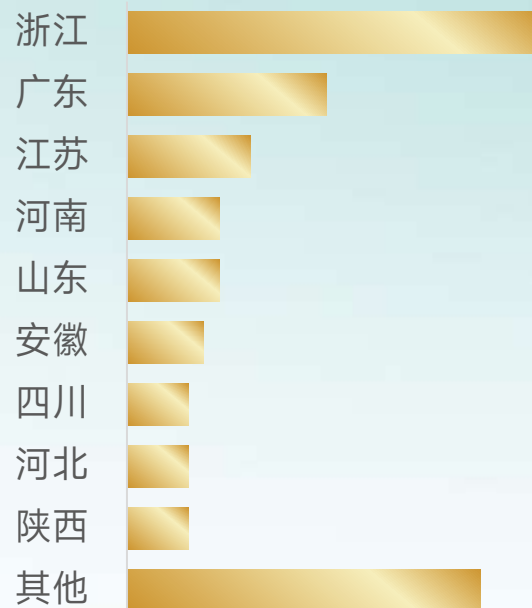
模式创新

匹配客户诉求、多元合作

存量盘活

深入推进洽谈，加快在途转签

## 匹配市场，优化策略，精准布局



成熟领先市场

必保优势地位

增长潜力市场

夯实第二粮仓

其他待培养市场

提高覆盖率



# 管理精进

利他共赢为导向 客户满意为目标 经营兑现为抓手

## 不断精进内在能力

精益管理

持续优化流程，注重经营效益

服务升级

持续全方位提升B端服务力

经营兑现

考核激励牵引，兑现客户承诺

订单转化

加强前期服务，加快收款转化

## 持续提升项目收益

开发效率

加快项目启动，缩短开发周期

产品呈现

持续产品创新，加大溢价空间

销售去化

精准产品定位，加强数字营销

降本增效

严控无效成本，降低费用支出

## 持续保持代建行业第一身位

有底气

订单底仓

有抓手

转化支撑

有机会

行业机会

有侧重

聚焦发展

有保障

管理精进



# 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）。



绿城管理控股有限公司

( 股票代码:9979.HK )

管理创造价值

Management creates value

