

綠城管理控股有限公司

(股票代码: 9979.HK)

2022年中期业绩发布会

2022 Interim Results Presentation

绿城 

核心数据



CONTENTS

01

趋势
研判

02

业绩
亮点

03

业绩
储备

04

财务
概览

CONTENTS

01

**趋势
研判**

02

**业绩
亮点**

03

**业绩
储备**

04

**财务
概览**

01-政府主导的保障性住房建设

“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

浙江省目标

新增保障性住房供应占住房
新供应量的30%+



中国香港公屋占比

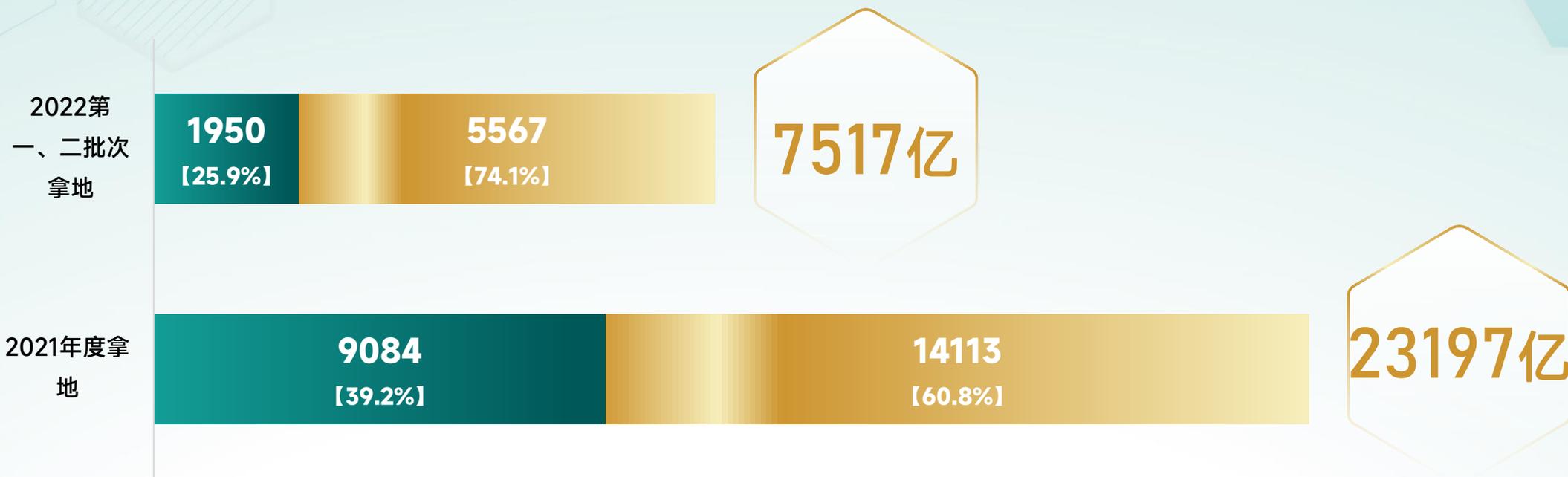


新加坡组屋占比

02-国企主导的拿地比例提升

企业集中供地拿地规模

■ 民企 ■ 央企及地方国企



注：数据来源于广发证券研究部,2022年数据为截至年中第一、第二批次拿地体量

03-资本主导的房地产市场化投资

以美国为例，
房地产三大巨头
(Lennar、Horton、Pulte)
从事房产开发建设，轻资产模式为主



一、专业分工：
基金运营、开发建设、产业链服务
二、金融化特征非常明显：
REITS类房企占上市房企总数的80%

“投资与开发相分离”趋势明显

04-投资去中心化



投资去中心化



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
-  购房者
-  购房者
-  购房者
-  购房者
-  购房者
-  购房者

CONTENTS

01

趋势
研判

02

业绩
亮点

03

业绩
储备

04

财务
概览

01-行业第一身位



代建项目

390[↑]



城市覆盖

107[↑]



合约总建筑
面积

94.3_{百万方}



在建面积

44.8_{百万方}



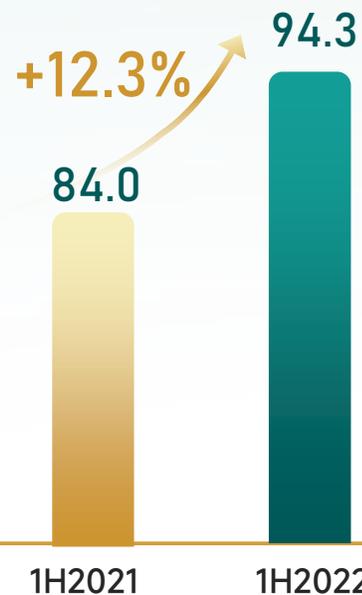
01-行业第一身位

管控项目个数



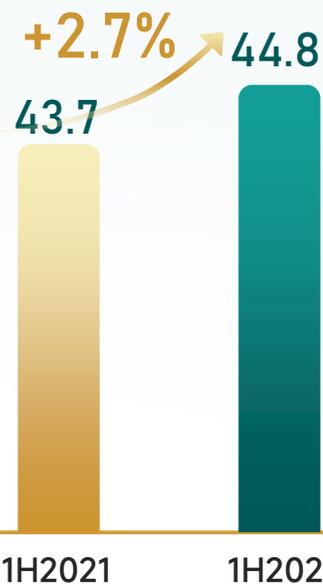
合约总建筑面积

(百万平方米)



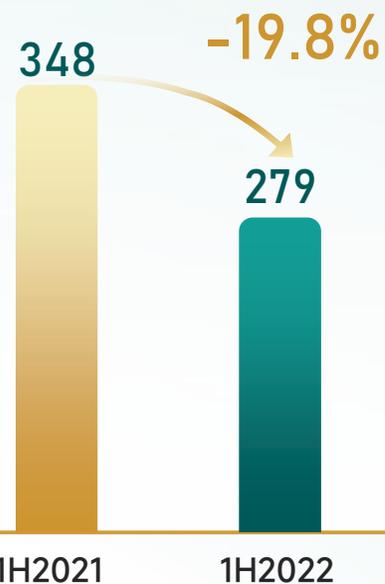
当期在建面积

(百万平方米)



年度合同销售金额

(亿人民币)

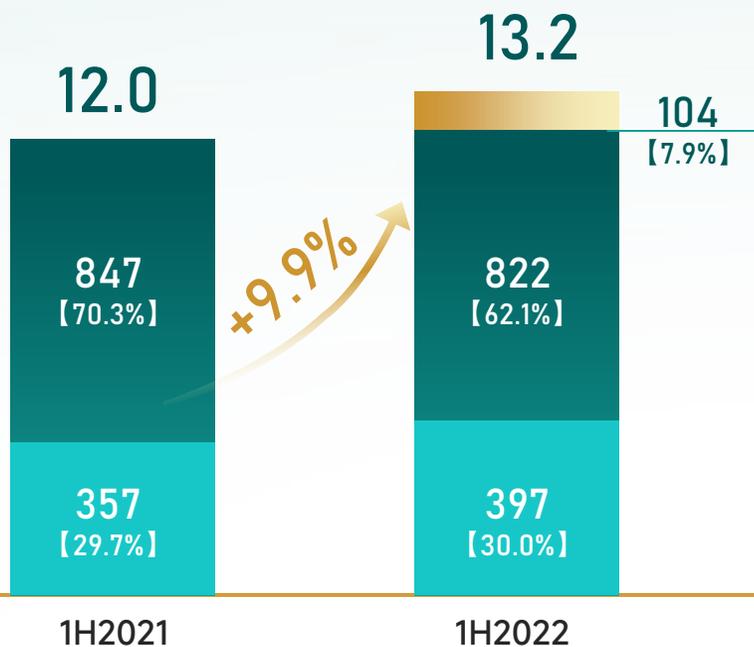


02-发展势头强劲

新拓代建项目总建筑面积

(百万平方米)

- 私营企业
- 政府及国企
- 金融机构



新拓代建项目代建费预估

(人民币亿元)

- 私营企业
- 政府及国企
- 金融机构



注:金融机构客户自2021年四季度启动拓展。

02-发展势头强劲-政府代建创新

强化全国化布局



已布局**6**省份/**472**万方

2022年首入**四川、重庆、安徽**



首个军改房项目

成都锦里西路、元华路项目

城市更新项目

杭州萧山宁围旧改项目



现状照片



改造后



产业园项目

毕方航空工业园项目

人才租赁住房项目

重庆水土新城项目



城市服务多元化



写字楼：
天津铁城大厦



青年公寓：
无锡新吴青年公寓



综合基地：
北谷瓠海直播基地



产业园：
拓峰产业园



邻里中心：
舟山新港项目



产业综合：
夕尔总部

02-发展势头强劲-资方代建探索

不同阶段纾困类项目代建意向图

并购类项目



代建管理

案例：恒大江阴项目

重组类项目



代建管理

案例：广州奥园云和公馆项目

破产重整类项目



代建管理

案例：广西柳州官塘项目

纾困类项目各阶段代建赋能

前期

业务尽职调查

资产价值梳理

盘活方案设计

中期

协调政府关系

协助债权处理

增加消费者信心

后期

已售房源保交付

未售资产盘活变现

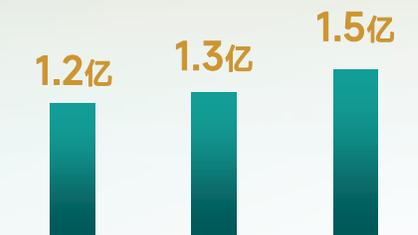
纾困投资安全回收

在代建4.0体系及绿星标准的基础上，
针对非标业务，打造按需定制的模块化解决方案

03-代建业务收并购

1月27日：收购浙江熵里公司

股权对价款
4亿



2022年度 2023年度 2024年度

熵里公司保底利润

2022-2024年度

视新增代建费总额
支付或有对价
2亿

2025年度及以后

6月30日：熵里首期财务情况

108.4百万

62.3百万

收入贡献 净利润贡献

注：1.数据为熵里公司单体报表数据；
2.未结订单评估计入无形资产，年度归母除税后分摊均值约为26.0百万。

与金融类供方战略合作及设立公司



轻资产联盟成员扩充

代建企业

已经开展代建业务的企业或者有志于进入代建行业的房地产开发企业

产业链企业

房地产开发上下游产业链企业、优质供应商、行业智库、研究机构等

金融机构

可以为代建项目提供金融服务的机构及需要投前风控及投后管理服务的资产管理公司

股份激励计划

归属时限：30%、30%、40%

成本来源：管理者未来3年经营奖励以股票形式发放

归属条件：经营目标、组织绩效、个人KPI挂钩

出售条件：港币6.5元及以上

管控主体

集团本级

乐居/区域/平台公司

项目公司

经营性奖励

集团本级经营奖励

关联集团整体业绩达成
(归母净利润、新拓代建费增长等)

乐居集团经营奖励

区域公司经营奖励

平台公司合伙人机制

项目经营分红奖励

即时经营分红+年度考核分红+达标分红
(关联收款时效和经营业绩等)

上半年完成**39**个项目、**24486**户（**448.5**万方）交付
客户满意度逐年提升

- 1 **整体满意度** 得分**91**分（提升1分）
- 7 **房屋质量** 得分**90**分（提升7分）
- 2 **交付服务** 得分**89**分（提升2分）

数据来源：2022半年度赛惟调研报告，按开发节点实施调研。



CONTENTS

01

趋势
研判

02

业绩
亮点

03

业绩
储备

04

财务
概览

01-区域结构

主要经济区域项目**建筑面积**合计**71.6百万平方米**

占整体总建筑面积94.3百万平方米的**76.0%**



19.4
百万方

环渤海经济圈、京津冀城市群

占总建筑面积的20.6%

45.2
百万方

长三角经济圈

占总建筑面积的48.0%

5.5
百万方

珠三角经济圈

占总建筑面积的5.8%

1.5
百万方

成渝城市群

占总建筑面积的1.6%

02-货值结构

主要经济区域项目可售货值合计**4400亿人民币**

占整体可售货值5858亿的**75.1%**



1430
亿人民币

环渤海经济圈、京津冀城市群

占整体可售货值的24.4%

1865
亿人民币

长三角经济圈

占整体可售货值的31.9%

981
亿人民币

珠三角经济圈

占整体可售货值的16.7%

124
亿人民币

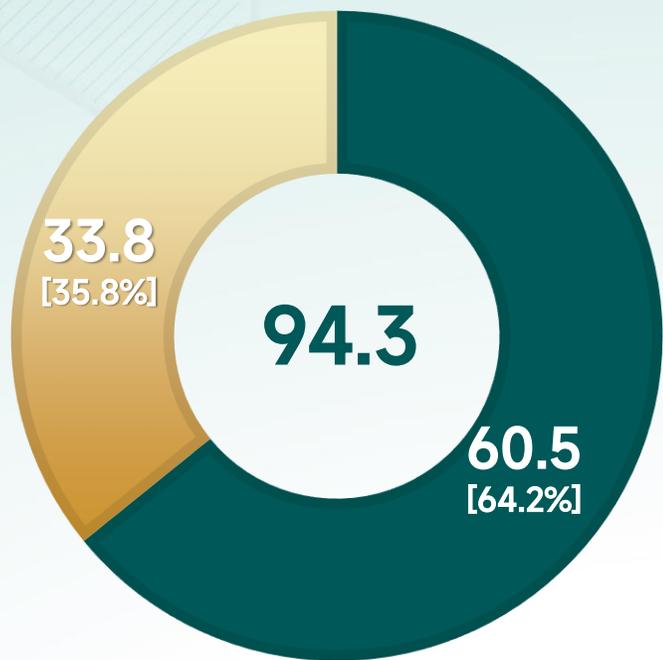
成渝城市群

占整体可售货值的2.1%

03-业务结构

总建筑面积业务类型结构

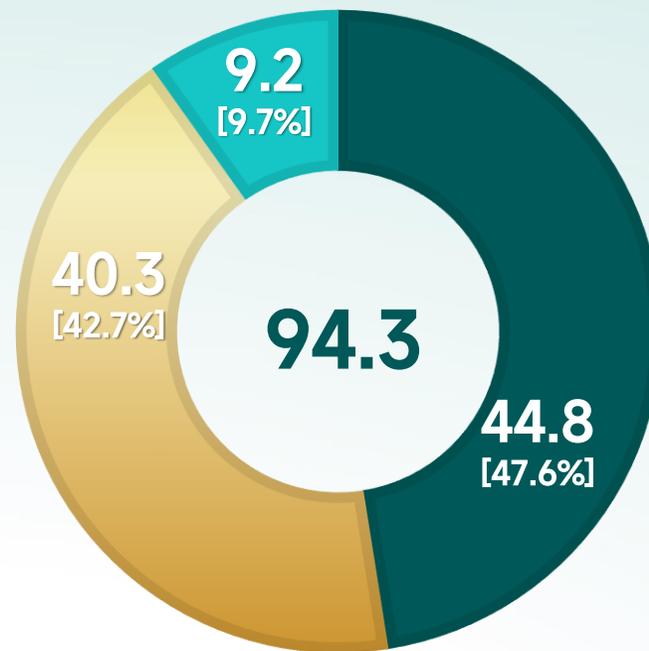
(百万平方米)



■ 政府代建 ■ 商业代建

总建筑面积开发状态结构

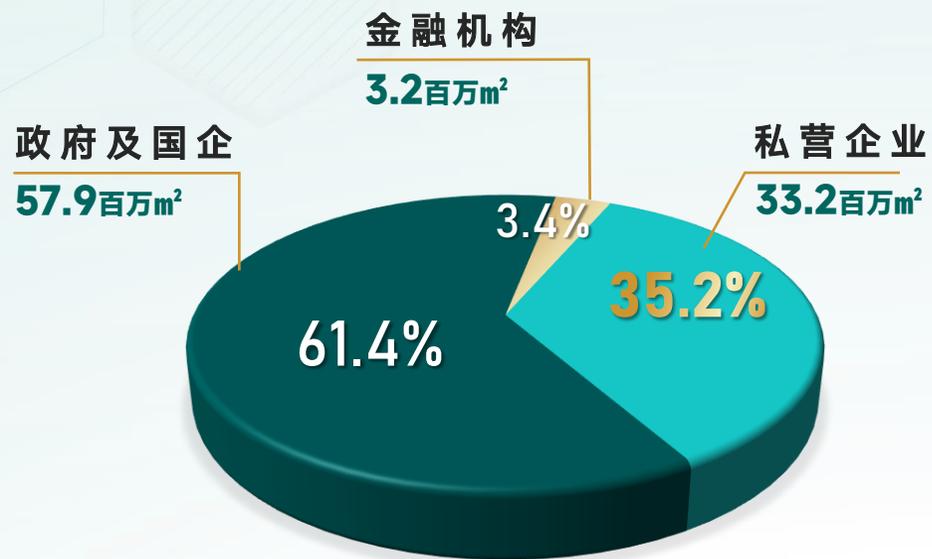
(百万平方米)



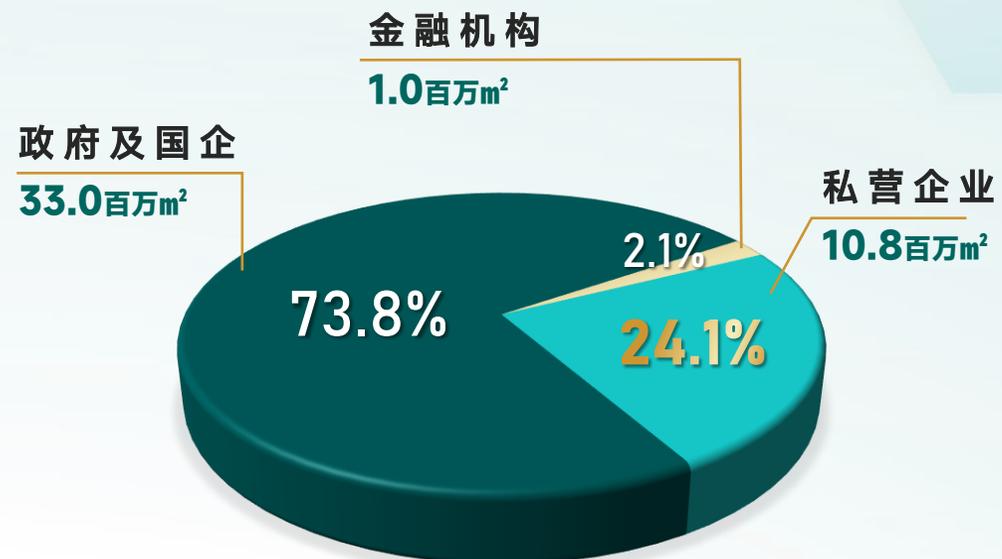
■ 交付面积 ■ 待建面积 ■ 在建面积

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。



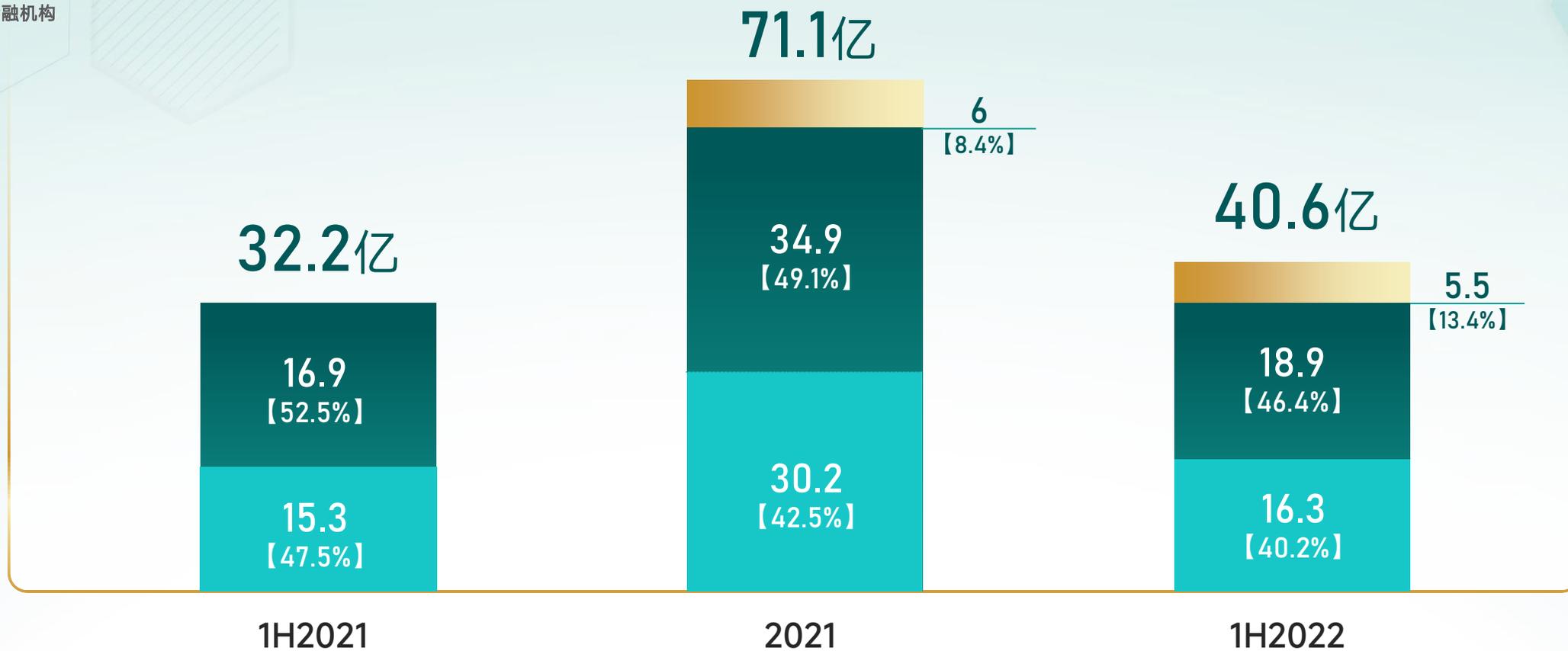
合约总建筑面积



当期在建面积

04-客户结构

新拓项目代建费客户分析：国企及政府、金融机构增速趋势明显。



05-人均效能

人均收入年度对比

(人民币万元/人)



人均收入半年度对比

(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。

CONTENTS

01

趋势
研判

02

业绩
亮点

03

业绩
储备

04

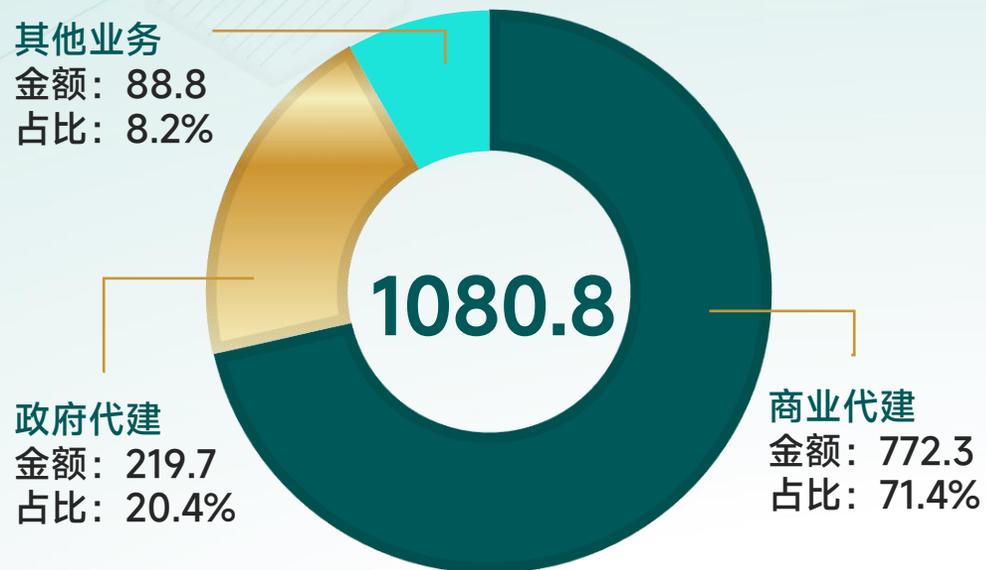
财务
概览

项目	截至6月30日止六个月		
	2022年 人民币百万元	2021年 人民币百万元	变动率
收入	1,258.5	1,080.8	+16.4% 
毛利	634.7	513.1	+23.7% 
毛利率	50.4%	47.5%	+2.9个百分点 
净利润	365.7	276.0	+32.5% 
净利润率	29.1%	25.5%	+3.6个百分点 
归母净利润	360.8	270.4	+33.4% 
归母净利润率	28.7%	25.0%	+3.6个百分点 
基本每股收益 (母公司普通股股东)	0.19	0.14	+35.7% 

01-收入分析

2021年1-6月

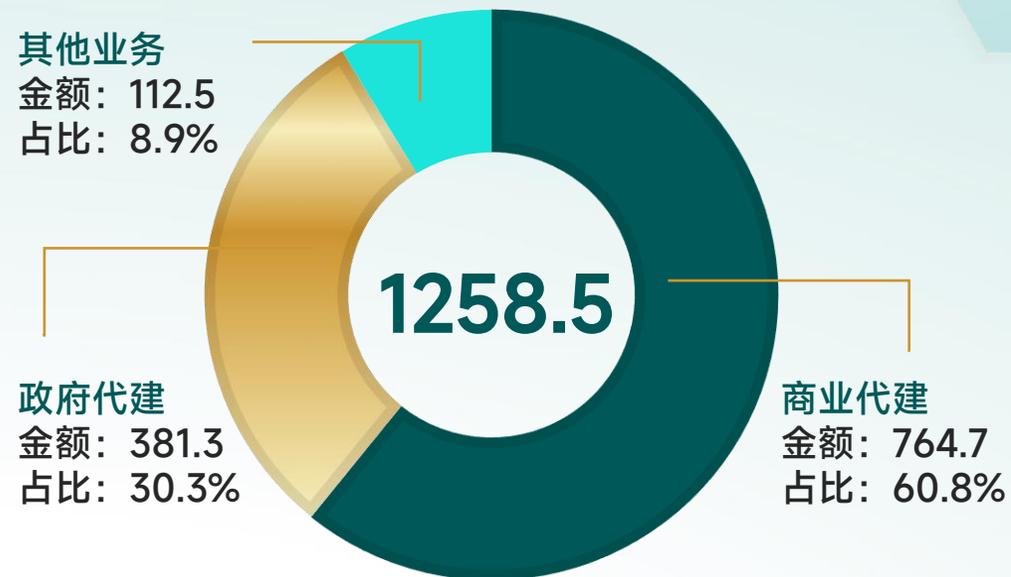
单位：人民币百万元



■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

2022年1-6月

单位：人民币百万元



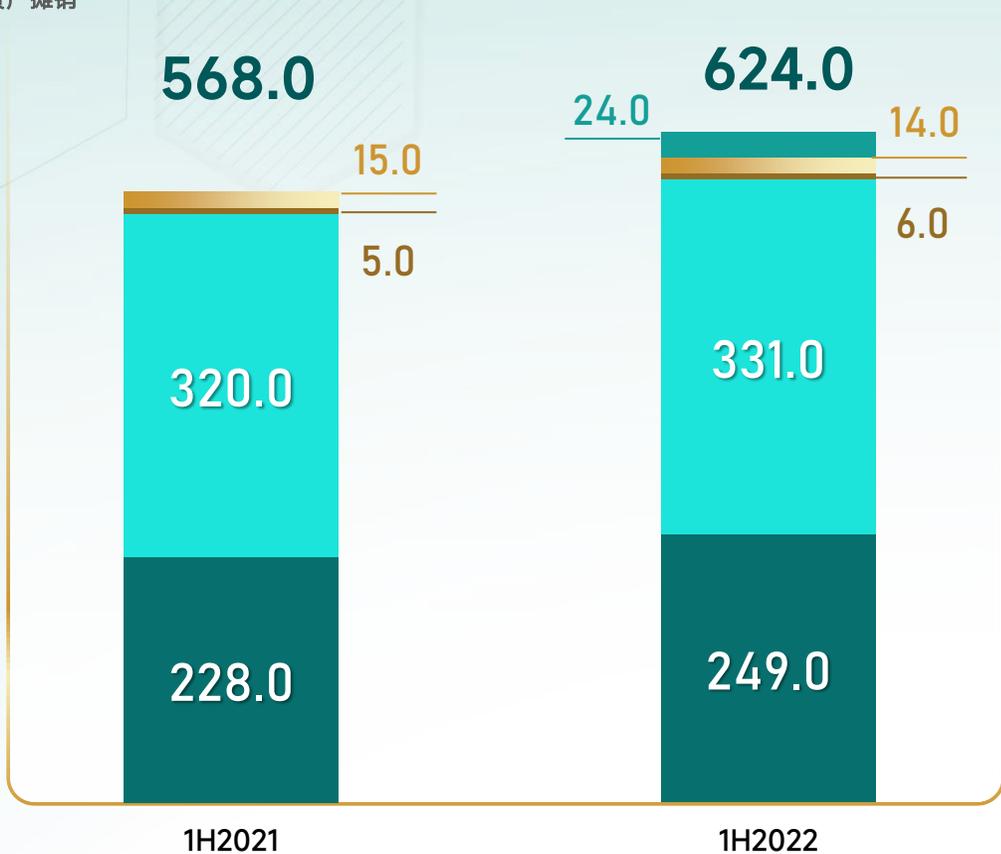
■ 商业代建 ■ 政府代建 ■ 其他业务

02-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

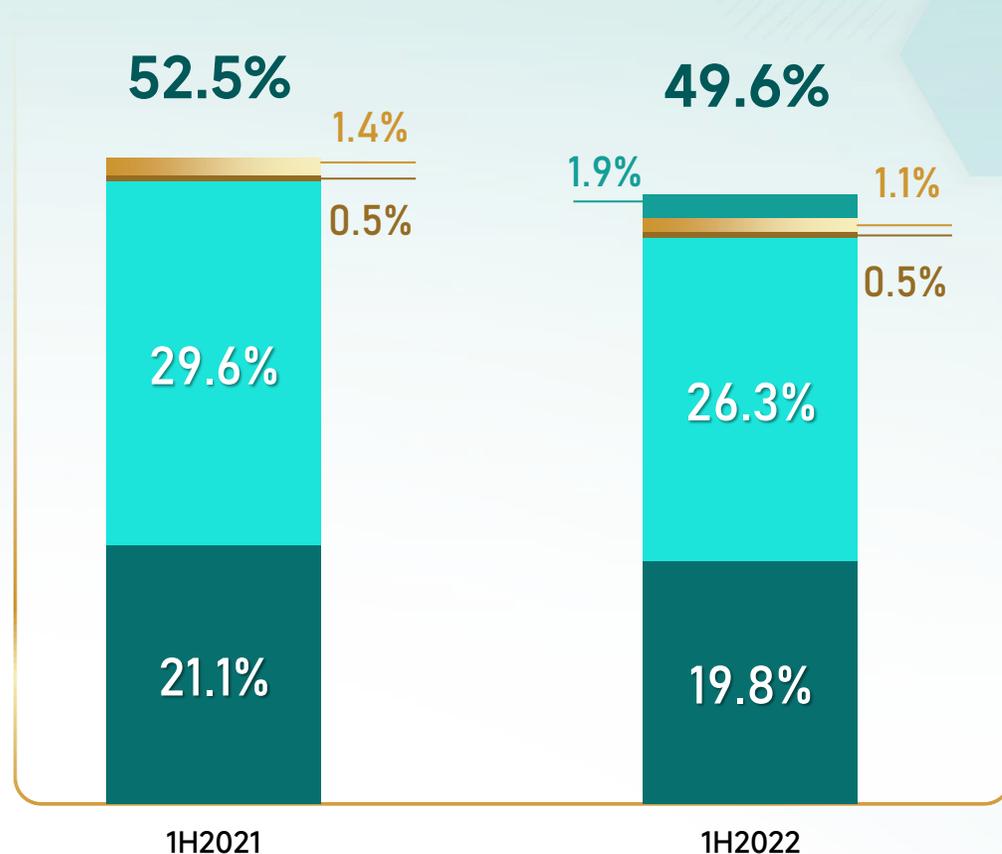
主营业务成本构成

(单位:人民币百万元)



主营业务成本占收入比例

(单位:%)



03-利润分析

毛利率

47.5%

50.4%

归母净利率

25.0%

28.7%

毛利额

单位：人民币百万元

513.1

634.7

+23.7%

1H2021

1H2022

归母净利额

单位：人民币百万元

270.4 +33.4%

360.8

1H2021

1H2022

归母净利润
复合增长

30%

毛利率
保持

40%

净利润率
保持

20%

派息比率
保持

65%

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

绿城 

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