



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中國控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 03900)

二零二二年度业绩

2023年3月



目录

经营回顾.....	2
财务摘要.....	15
前景展望.....	25
附录.....	33

经营回顾



在稳健中发展，在发展中进阶

销售

精细去化管理，行业占位稳中有升

投资

投资精准聚焦，夯实良性发展底盘

财务

优化债务结构，营收利润再上台阶

产品

践行产品主义，竞争优势继续扩大

运营

强化内功修炼，经营管理提质增效

业绩亮点

逆市稳中向好

销售排名全面提升
营收、核心利润稳中有升

收入总额

+27%

1,272亿元

净利润

&

+16% 89亿元

核心归母净利

+11% 64亿元

每股分红: 0.5元 (+9%)

融资成本

&

4.4%

短债占比

19%

均创新低

销售规模¹ **TOP4/8/11**

销售总额/自投销售/自投权益销售
排名全面提升

新增货值¹

TOP8

当年销售转化、利润率
和权益比显著提升

产品力

TOP1

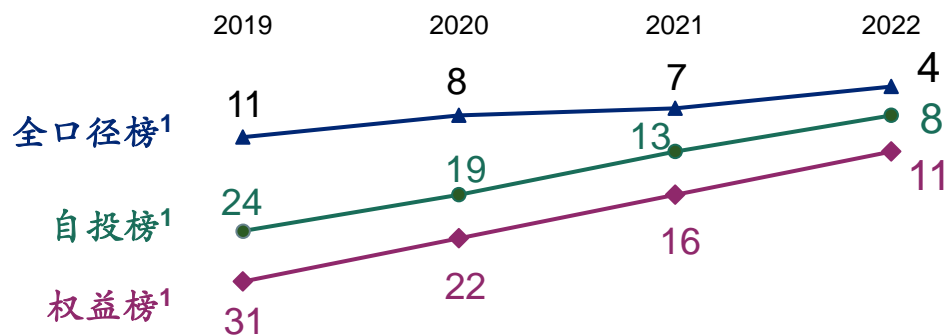
产品力榜单²大满贯
全部项目按期品质交付

注: 1. 克而瑞

2. 克而瑞、中指院、亿翰智库

一、销售排名全面提升

排名大幅提升



全口径销售

3,003亿元

销售均价

26,823元/平方米

自投销售

2,128亿元

(权益: 1,224亿元)

代建销售

875亿元

经营结果优化

回款率行业高位

102%

保障现金流&再投资

一二线优势巩固

去化率**63%**

金额占比**85%**

核心城市排名²领先

前五

杭州/宁波/西安/
天津/济南等

前十

北京/长沙/
大连等

单盘销售超**40**亿

9个

北京沁园/杭州月映海棠园/
上海青蓝国际等

注: 1. 克而瑞
2. 中指研究院

二、投资聚焦 提质增效

新增货值行业第八¹

1,037 亿元

项目个数

27 个

总建面

408 万 m²

权益土地款

408 亿元

平均楼面价²

14,620 元/m²

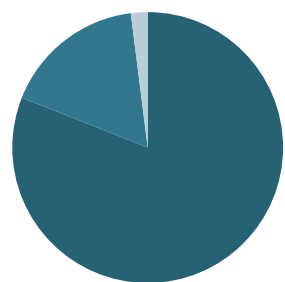
城市深耕 狙击投资

北上杭

82%

一二线

92%



■ 长三角 81%

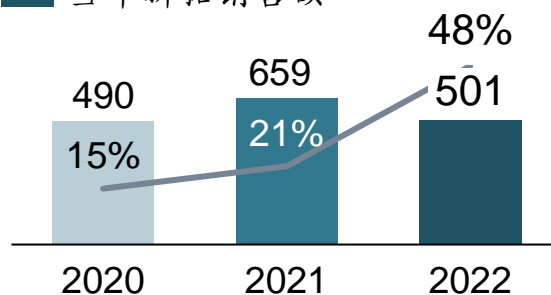
■ 环渤海 17%

■ 西南 2%

聚焦住宅 转化高效

— 当年转化率 (亿元)

■ 当年新拓销售额

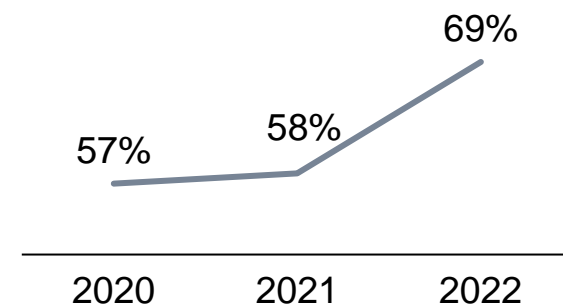


聚焦纯住宅开发

商办物业仅占新增货值 0.5%

提升权益 保障利润

— 权益比例



项目净利率提升 ↑

注：1. 克而瑞

2. 总土地款除以含地下面积的总建面

三、土储结构 合理优化

总货值

8,295 亿元

总/权益建面

4,959/2,827 万 m²

总/权益可售建面

3,333/1,892 万 m²

平均楼面价²

7,582 元/m²

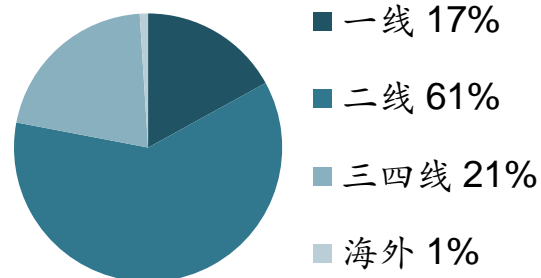
十大战略核心城市³

总货值4,307亿元,占比52%

杭州 1,300亿元	上海 525亿元
北京 683亿元	宁波 696亿元

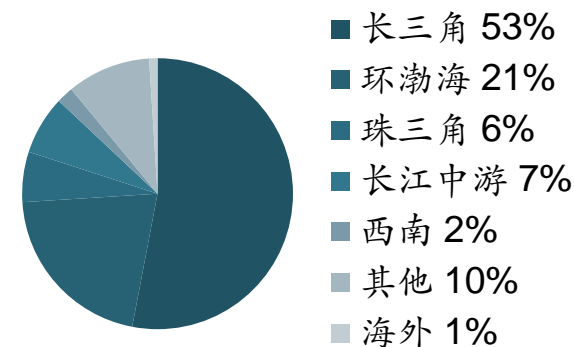
南京、广州、深圳	合计
武汉、成都、西安	1,103亿元

城市能级分布



(货值占比)

区域分布



(货值占比)

注: 1. 土储包括所有已获取未竣工的项目或项目部分分期
2. 总土地款除以含地下面积的总建面
3. 城市包含其下辖县、市

四、产品服务 迭代精进

“一号工程” (产品品质) & “一号标准” (客户满意度)

优化客研 升级服务

2022中国房地产顾客满意度调查

90.2分持续领跑行业

15城满意度第一

10城忠诚度第一

客诉完成率 **98.7%**

客诉满意率 **99.9%**

- 成立客研委员会、设立客研中心

精研产品 进无止境

「产品力第一」大满贯

(中指院、克而瑞、亿翰智库)

54项国内外设计类奖项

美国金块奖优秀住宅项目奖(杭州湖境云庐)
CREDAWARD地产设计大奖居住项目金奖(舟山如心小镇)

- 客户敏感点着重发力：归家动线、社交厨房 (LDK一体化)、园区景观等
- 创新成果项目落地：春知学堂、如意盒子、生活街角等
- 产品保质增效：打造综合示范区，搭建属地标准化产品体系

匠心营造 品质交付

“零延迟+高品质”

- 总交付¹197个项目，服务超14万户家庭
- 自投项目较合同交付时间平均提前31天
- 2022年克而瑞“中国房地产企业交付力TOP10”



四、产品服务 迭代精进

管理提升保质控费

采购成本

同比↓**2.0%**

交付预结成本

节余 **2.4%**

集采成果应用

100%

工程管理信息化

- 进度风险及责任人预警



绿式管理标准化

- 完善精工标准



工地观摩透明化

- **55**场「业主开放日」
- **28**场「工地观摩日」



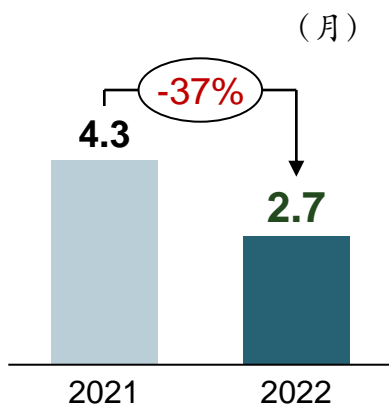
五、运营优化 管理精益

“集团-城市公司”两级架构落地，管理层级压缩，效率效能提升

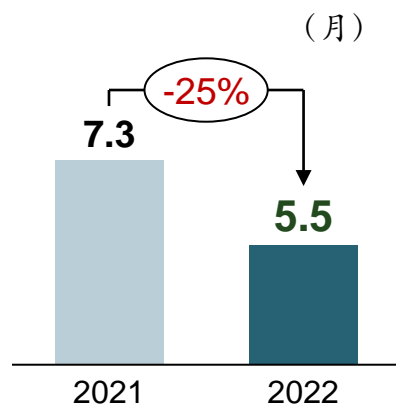
“一年两熟”

合理加快开工、开盘及回笼资金，促进再投资

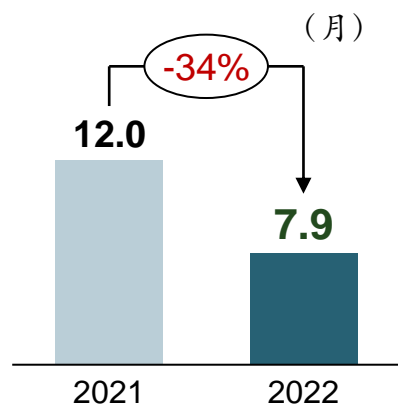
拿地-开工



拿地-开盘

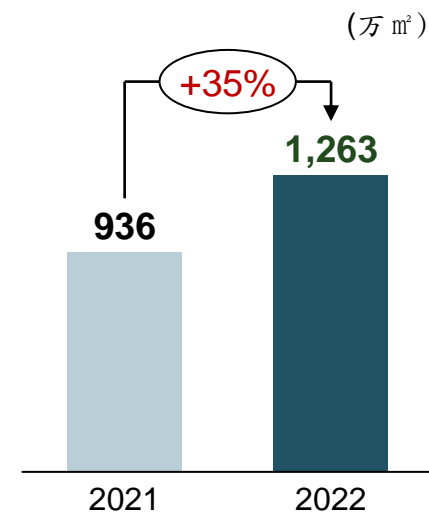


拿地-经营性现金流回正



竣工面积大幅提升

确保项目按期交付



五、运营优化 管理精益

杭州效率、效益均创新高

去化率 **91%**

平均首开周期 **4.7**月

当年经营性现金流回正 **5**项目

2022年新获16个项目，**13**个当年开盘

“海棠三子”

月映海棠园 春知海棠苑 燕语海棠轩

拿地后**209**天

121亿货值的住宅售罄

平均中签率**14.9%**

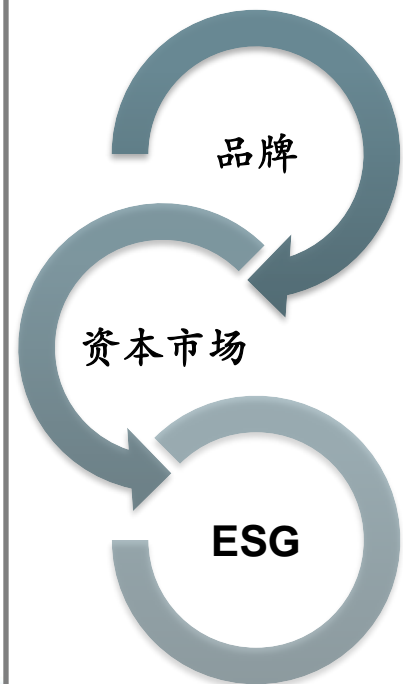
当年经营性现金流回正



燕语海棠轩效果图

六、品牌引领 价值凸显

多项殊荣 行业认可



连续19年“中国房地产百强企业—综合实力TOP10”

连续11年“中国房地产顾客满意度领先品牌”

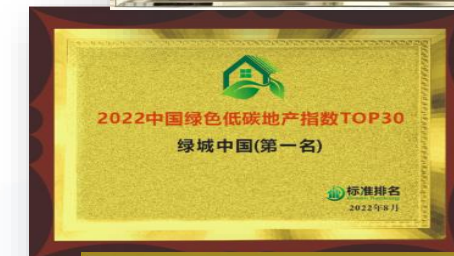
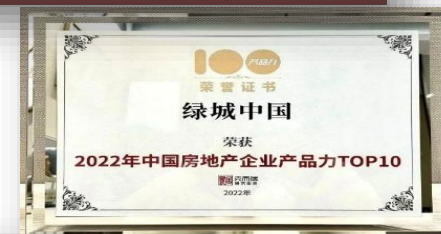
中国企业联合会“AAA级信用企业”¹

品牌价值同比提升16%至人民币1,053亿元

纳入恒生“中国内地地产指数”¹及“港股通高持股50指数”

MSCI ESG评级获上调至“BBB”级别

“2022中国绿色低碳地产指数TOP30”第一名



注：1. 获选时间为2023年

七、代建引领 稳中有升

城市覆盖 **120**座

合约总建筑面积 **10,140**万㎡

在建面积 **4,720**万㎡

位居行业第一身位

连续七年市占率超**20%**

净利润保持高增长

归母净利**17.45**亿
+31.7%

2022年获
20+行业**TOP1**荣誉



城市服务多元
杭州市硅谷小学



纾困保交付
江阴澄江明月



保障性住房
杭州钱江世纪城安置房

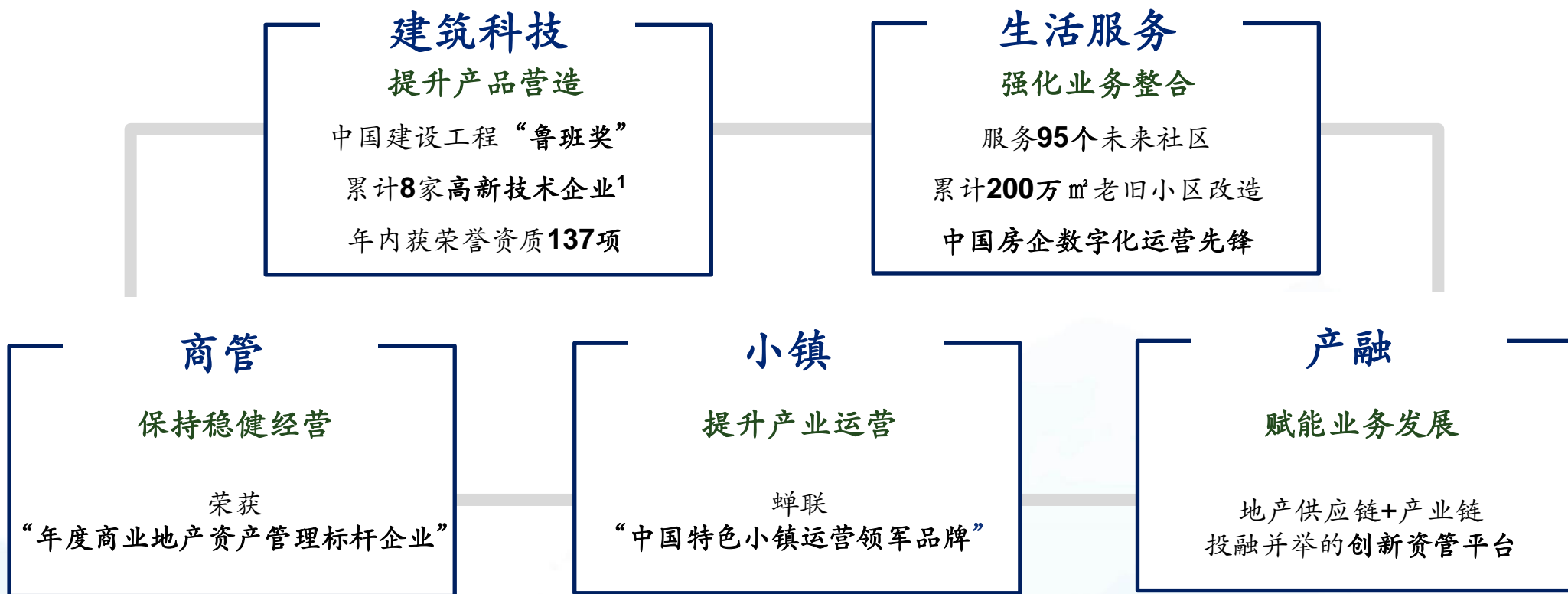


资方客户
常州江南里

注：1. 绿城管理控股 (9979.HK) 2022年度业绩

八、赋能业务 助力经营

做粗产业束，做长产业链

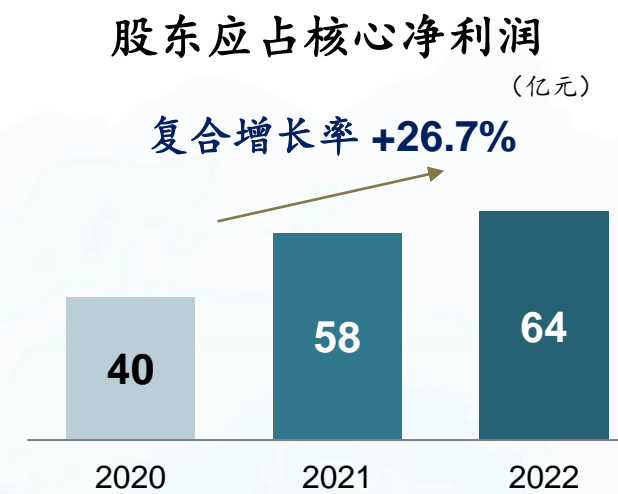
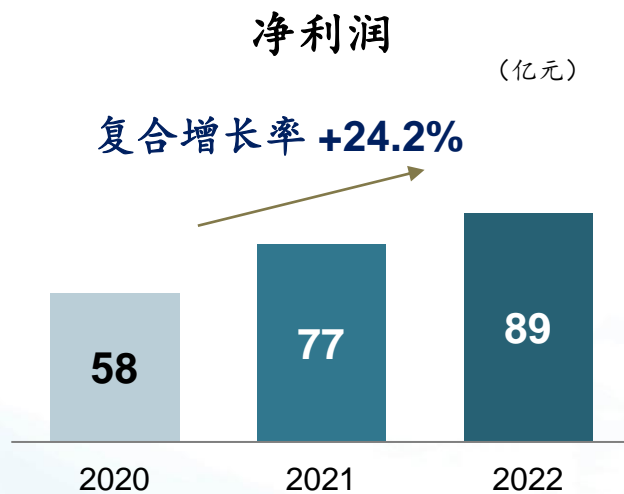
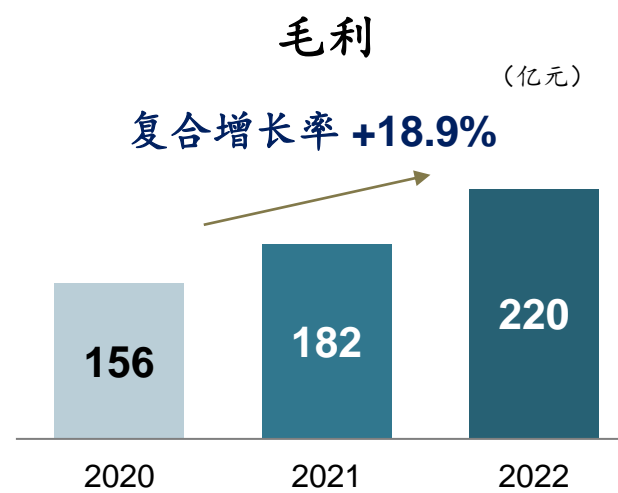
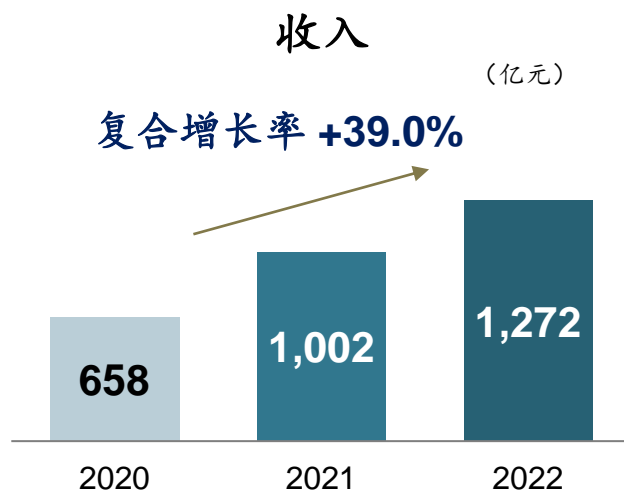


注：1.含合联营公司

财务摘要



收入攀升 业绩增长



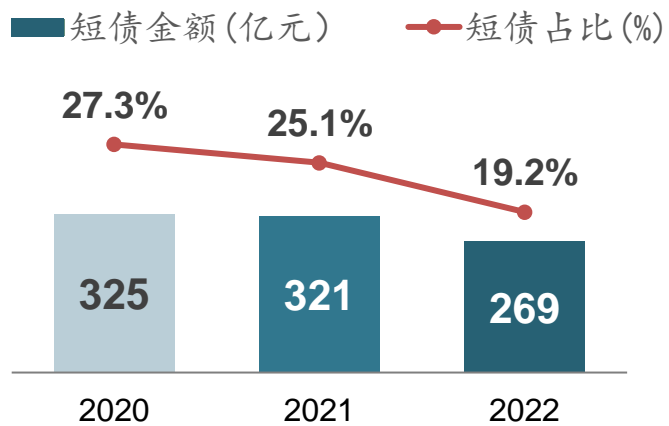
主要财务数据

(人民币:亿元)	2022年	2021年	变动
收入	1,271.53	1,002.40	26.8%
毛利	220.21	181.68	21.2%
行政及销售开支	-82.89	-80.34	3.2%
财务费用	-27.29	-22.99	18.7%
其他收入	36.17	31.21	15.9%
分占合营企业及联营公司业绩	16.84	14.83	13.6%
汇兑(亏损)收益净值	-13.71	3.82	/
若干资产的减值及公允价值变动净额	-17.34	-5.73	202.6%
净利润	88.95	76.87	15.7%
股东应占利润	27.56	44.69	-38.3%
每股基本盈利(人民币元)	1.03	1.31	-21.4%
股东应占核心净利润 ¹	64.14	57.65	11.3%

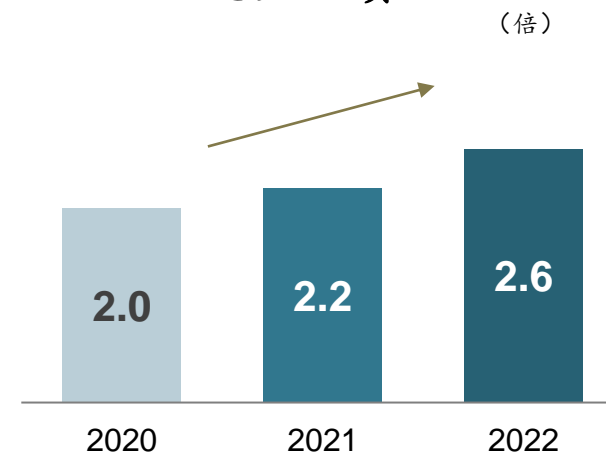
注:1. 股东应占核心净利润是指扣除汇兑损益、收购收益、若干资产的减值亏损计提与拨回的税后净影响、若干资产的公允价值变动的税后净影响后的金额。

结构优化 稳中向好

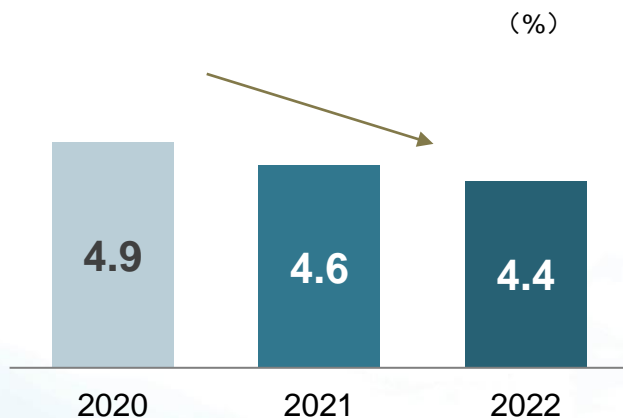
短债金额/占比



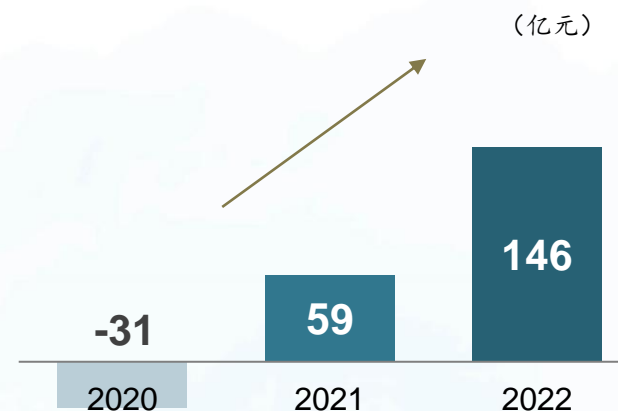
现金短债比



平均融资成本



经营性现金流



主要财务数据

(人民币:亿元)	2022年12月31日	2021年12月31日	变动
总资产	5,350.77	5,210.44	+2.7%
其中：总存贷	2,836.80	2,836.98	-0.01%
银行存款及现金	703.94	714.96	-1.5%
总负债	4,236.64	4,133.98	+2.5%
其中：总借贷	1,401.21	1,274.59	+9.9%
合同负债	1,478.50	1,488.88	-0.7%
净资产	1,114.13	1,076.46	+3.5%
其中：永续证券	15.27	107.58	-85.8%

财务稳健 结构优化

(人民币: 亿元)	2022年12月31日	2021年12月31日	变动
银行借款	974.56	885.22	+10.1%
债务工具	410.42	354.40	+15.8%
其他借款	16.23	34.97	-53.6%
总借贷	1,401.21	1,274.59	+9.9%
银行存款及现金	703.94	714.96	-1.5%
净负债	697.27	559.63	+24.6%
净资产	1,114.13	1,076.46	+3.5%
净资产负债率	62.6%	52.0%	+10.6个百分点
剔除预收款后的资产负债率 ¹	70.1%	70.3%	-0.2个百分点
现金短债比 ¹	1.7	1.7	持平

全年利息成本

4.4%

(2021年:4.6%)

期末利息成本

4.4%

(2021年12月31日:4.5%)

EBITDA利息覆盖倍数

3.9x

(2021年12月31日:3.0x)

境外借款占比

16.4%

境外借款等值人民币230亿元

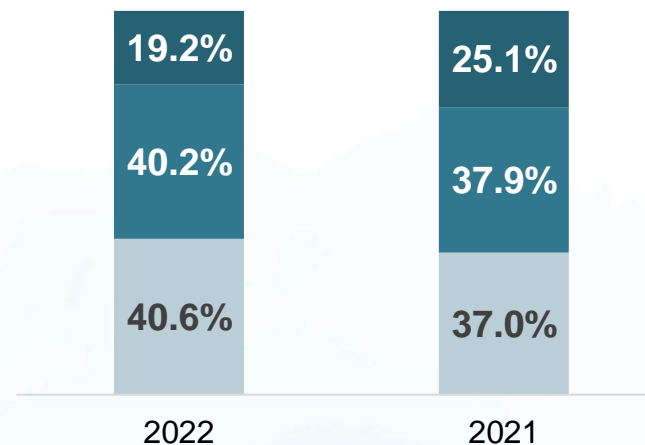
注: 1. 三道红线计算口径

财务稳健 结构优化

1年内到期借款占总借贷的**19.2%**，较2021年12月31日的25.1%，下降**5.9**个百分点，债务结构合理，为公司后续发展提供强有力的支撑。

「债务到期结构」

■ 1年到期 ■ 1-2年到期 ■ 2年以上到期



(人民币：亿元)	2022年12月31日	2021年12月31日
1年内到期	269.06	320.53
1-2年内到期	562.87	483.26
2年以上到期	569.28	470.80
总借贷	1,401.21	1,274.59

融资成本 保持低位

2022年平均利息成本为**4.4%**，较2021年的4.6%，下降**20bps**。

(人民币:亿元)	2022年	2021年	变动
费用化利息	27.29	22.99	18.7% ¹
资本化利息	55.51	57.77	-3.9%
总计	82.80	80.76	+2.5%

注：1. 因外币借款利率大幅上升相应利息支出增加

境内融资 渠道通畅

境内发债成本维持较低水平，获市场充分认可

2022年境内公开发债平均发行期限为**2.18**年，相比2021年全年的1.75年，增加0.43年；平均利息成本为**3.43%**，较2021年全年3.55%，融资成本进一步下降。

(人民币：亿元)	2022年发行金额	利率	加权平均利率	截至12月31日 尚未发行额度
公司债	10	3.28%	3.28%	125
供应链ABS	58.2	2.70%-3.01%	2.90%	65.04
供应链ABN	10.98	2.75%-3.06%	2.94%	150.56
中期票据	111	3.20%-4.80%	3.76%	110
购房尾款ABS	10	3.48%	3.48%	10
总计	200.18	-	3.43%	460.6

境外融资 结构改善

融资渠道畅通

全年融资**9.5**亿美元，成本合理、品种多样，
涵盖首笔绿色债券（4亿美金）、高级美元债、
内保外贷、双边贷款等多类模式

债务结构优化

主动降低短债占比
全年**提前偿还6.3亿美金**银团及双边贷款

境外永续清零

全年归还**5**亿美元永续证券
(永续证券仅余境内15亿人民币，计划2023年清零)

信用评级稳定

标普 > BB-, 展望稳定
穆迪 > Ba3, 展望稳定

前景展望



全品质、高质量、可持续

锚定目标
战略升级
经营提质

精准聚焦
组织优化
稳健财务

2019-2021年

全面提速

2022年

全面提效

2023年

全面提质

经营方向

规模动态守住TOP10、盈利进入第一梯队

随变而变、动态刷新，打造行业“特而美”，努力提升股东回报

工作主线

高质去化
精益管理
补强能力
稳健发展

工作要求

经营结果为导向
利润提升为目标
现金安全为底线



“六抓一防”：确保经营目标达成

一、抓去化，促回款

及时应势调整策略，加快回款，
新增快速转化、存量坚决盘活

二、抓投资，保兑现

精准聚焦，强抓兑现
积极拓展10个战略城市
结构化布局25个其他城市

三、抓交付，保品质

持续打磨产品力，加强产品创新，
强化工程管控，确保按时品质交付
坚守产品品质行业第一地位

四、抓管理，提效能

推动管理升级，
强化精益运营，提高人均效能

“六抓一防”：确保经营目标达成

五、抓成本，控费用

通过数字化、集约化、资源化、精细化管理，
持续开源节流，降本增效

六、抓改革，优体系

持续“改革、改变、改进”，强化组织赋能，
优化体系建设，完善管理机制

七、防风险，强保障

强化底线思维，防范各类风险，
确保经营目标达成

2023年可售货源

全口径货值² **3,601** 亿元

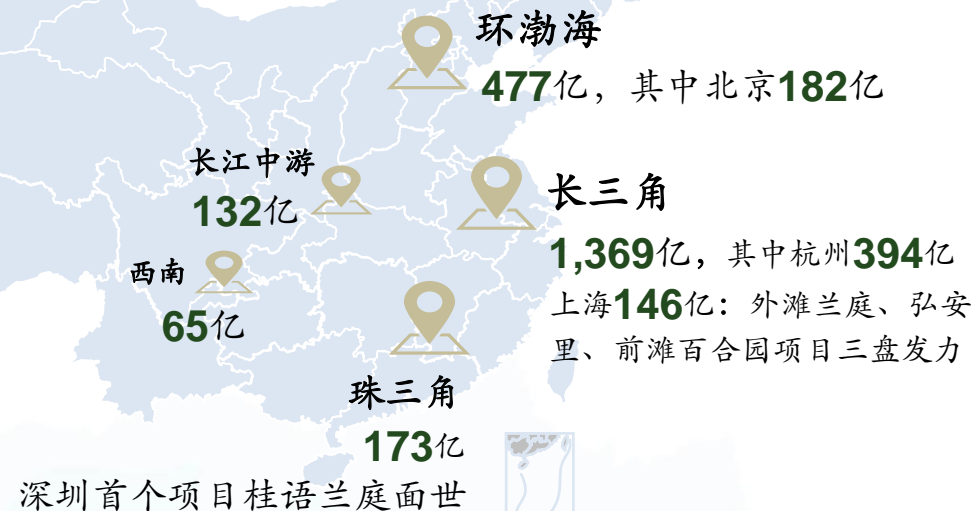
自投货值 **2,476** 亿元

一二线³ **1,993** 亿元 (占**80%**)

可售资源超百亿

北京、上海、杭州、
天津、西安、宁波、
苏州

重点热销城市 货值分布



存量坚决盘活

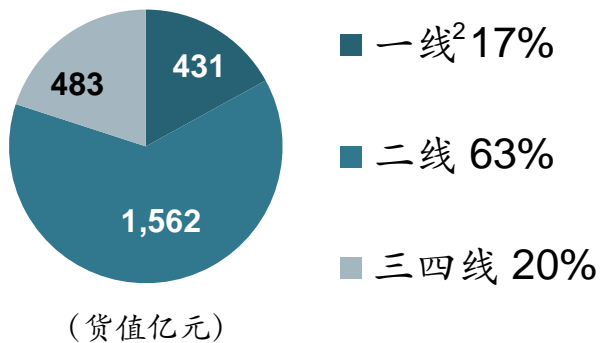
新增快速转化

确保销售回款

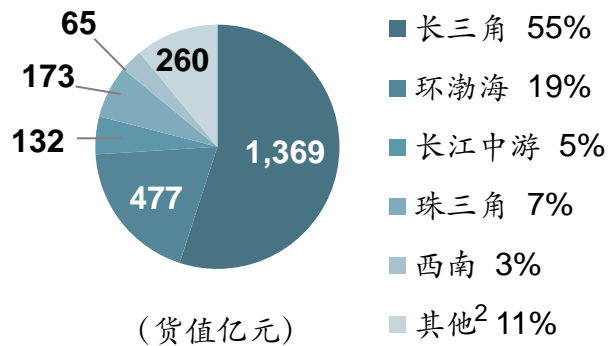
注：1. 可售货源分析不含2023年自投新增项目可转化货值
2. 含代建
3. 含海外

2023年可售货源

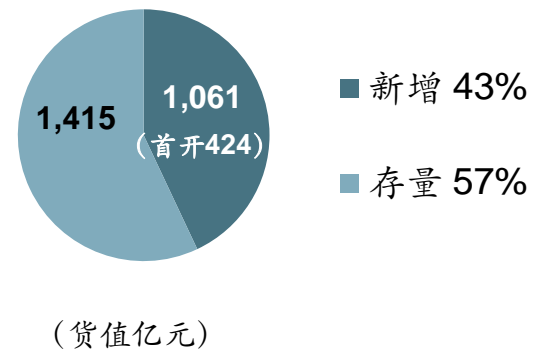
城市能级分布



区域分布



类型分布



上海前滩百合园



上海弘安里

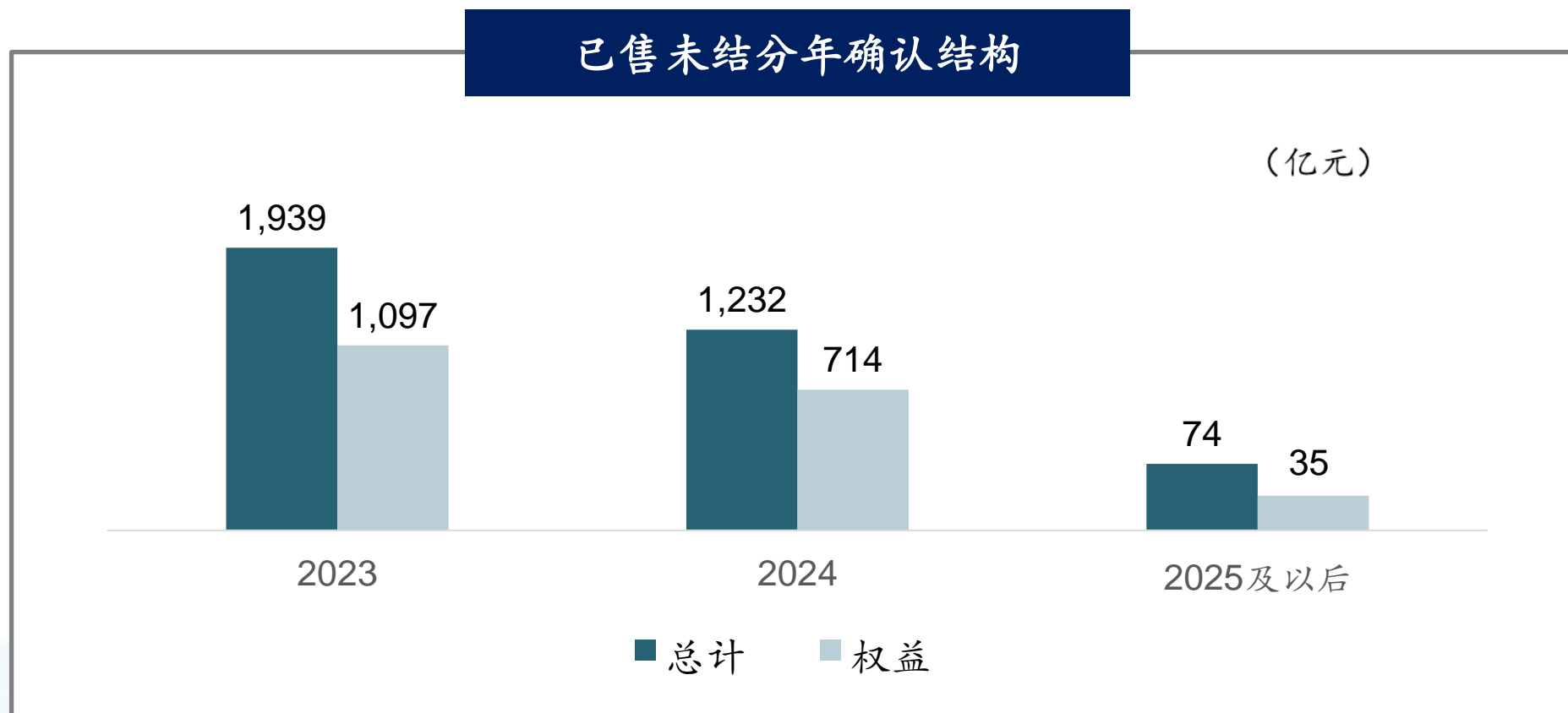


杭州馥香园

注：1. 可售货源分析不含2023年自投新增项目可转化货值
2. 含海外

盈利前景明确

截至2022年12月31日，累计已售未结转金额约**3,245**亿元(权益:**1,846**亿元)





附录

附录一：2022年自投项目销售情况

项目	合同销售面积 ¹ (平方米)	合同销售金额 (人民币百万元)	销售均价 (每平方米人民币元)
西安全运村	358,227	6,066	16,933
杭州晓月映翠	103,105	5,546	53,794
杭州月映海棠	150,615	4,895	32,499
杭州燕语海棠	136,390	4,409	32,325
上海青蓝国际	38,212	4,408	115,343
北京沁园	66,739	4,296	64,373
杭州杭樾润府	89,520	4,247	47,443
杭州咏桂里	101,892	4,232	41,536
杭州月映星语园	165,569	4,004	24,181
上海外滩兰庭	26,802	3,886	145,000
其他	6,696,876	166,820	24,910
合计	7,933,947	212,809	26,823

注：1) 仅含地上面积

附录二：2022年确认销售项目-附属公司

项目	权益比例	物业类型	销售面积 ¹ (平方米)	销售收入 (人民币百万元)	销售比重	销售均价 (每平方米人民币元)
西安全运村	51.0%	高层住宅、多层住宅	809,978	9,301	7.9%	11,483
温州凤起玉鸣	37.0%	高层住宅、商业	229,670	7,514	6.4%	32,717
义乌万家风华	25.8%	高层住宅	354,729	7,202	6.1%	20,303
杭州晓风印月	99.0%	高层住宅	133,821	6,141	5.2%	45,890
杭州桂冠东方	80.0%	高层住宅	105,028	4,509	3.8%	42,931
苏州柳岸晓风	74.8%	高层住宅、多层住宅	147,208	3,517	3.0%	23,891
宁波晓风印月	45.4%	高层住宅	90,802	3,212	2.7%	35,374
青岛理想之城	80.0%	高层住宅、多层住宅、 商业	127,070	2,431	2.1%	19,131
苏州逸品澜岸花苑	50.7%	高层住宅	99,287	2,320	2.0%	23,367
济南玉兰花园	50.0%	高层住宅、多层住宅、 商业	132,654	2,285	1.9%	17,225
	其他		3,646,856	69,105	58.9%	18,949
	合计		5,877,103	117,537	100.0%	19,999

注：1) 销售面积含地上及地下面积

附录三：2022年新增土地储备

	项目	权益比例	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
1	杭州咏桂里	63.3%	1,788	163,441
2	杭州月咏新辰轩	51.3%	882	125,324
3	杭州春知海棠苑	75.8%	1,540	145,656
4	杭州燕语海棠轩	49.4%	1,350	198,392
5	杭州月映海棠园	75.8%	2,315	222,145
6	杭州杭樾润府	46.8%	1,329	175,003
7	杭州晓月和风	99.0%	2,699	154,219
8	杭州春咏风荷	48.0%	436	88,490
9	杭州燕语春风	98.0%	1,726	153,972
10	杭州和颂春风	50.5%	721	110,418
11	杭州晨语汀澜里	31.4%	363	129,068
12	杭州汀岸晓庐	51.0%	992	94,070
13	杭州馥香园	53.3%	3,733	238,429
14	杭州桃李桂香园	63.1%	915	130,005

附录三：2022年新增土地储备

	项目	权益比例	绿城方承担金额 (人民币百万元)	总建筑面积 (平方米)
15	杭州樾鸣春晓园	85.1%	928	139,884
16	杭州汀岸芷兰	98.0%	1,911	99,222
17	宁波春风晴翠	98.5%	1,649	181,685
18	舟山新城CZ-b-12a、12b及12c地块	96.9%	909	272,009
19	台州晓风印月	63.0%	1,265	217,305
20	德清春月锦庐	77.6%	406	64,405
21	北京西山云庐	76.2%	3,059	199,340
22	北京晓风印月	57.4%	2,493	135,929
23	北京桂语听澜	52.9%	781	66,870
24	上海前滩百合园	90.0%	3,820	102,237
25	苏州云庐	100.0%	1,440	71,026
26	南通桂语朝阳	58.2%	776	171,702
27	昆明柳岸晓风	60.0%	590	226,640
合计			40,816	4,076,886

附录四：截至2022年12月31日总土地储备

区域	总建筑面积 (千平方米)	地上可售面积 (千平方米)	平均楼面价 ¹ (每平方米人民币元)
杭州	5,634	3,629	13,863
浙江 (除杭州)	10,712	6,695	6,786
上海	695	393	30,877
江苏	7,450	5,404	5,035
安徽	234	169	8,185
北京	1,891	995	21,818
天津	1,983	1,278	9,149
辽宁	2,150	1,638	4,106
山东	2,889	1,925	5,808
湖北	1,850	1,339	8,988
河南	699	307	3,960
广东	1,769	1,250	10,095
四川	982	708	3,820
陕西	4,217	2,761	3,008
海南	493	287	2,826
海外	831	726	1,510
其他	5,115	3,831	4,496
合计	49,594	33,335	7,582

注：1) 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算

附录五：2023年计划竣工情况

区域	小计 (千平方米)
浙江	9,015
上海	207
江苏	2,378
安徽	264
北京	716
天津	466
辽宁	954
黑龙江	142
山东	1,158
湖北	624
江西	6
广东	511
福建	425
四川	200
湖南	218
陕西	1,141
海南	129
新疆	134
合计	18,688

附录六：截至2022年12月31日境外融资情况汇总

类型	贷款余额 (等额美金亿元)	贷款年期	到期日	可提早赎回日	利率/票息
双边贷款	2.1	5年	2024年1月8日	-	LIBOR+3.3%
银团贷款	6.4	3年	2024年6月3日	-	HIBOR/LIBOR+2.51%
双边贷款	2.4	3年	2024年8月9日	-	LIBOR+2.51%
双边贷款	0.8	3年	2025年8月11日	-	SOFR+CAS+2.46%
高级美元债	1.5	3年(NC2年)	2024年12月22日	2023年12月22日	5.95%
高级美元债	3.0	5年(NC3年)	2025年7月13日	2023年7月13日	5.65%
高级美元债	4.5	4.5年(NC2.5年)	2025年4月29日	2023年4月29日	4.7%
增信美元债	4.0	3年	2025年1月27日	-	2.3%
内保外贷/ 跨境借款	8.5	3-5年	2023年-2027年	-	2.15%至LIBOR+2.9%
总计	33.2	-	-	-	-

注：1.2022年2月归还5亿美金境外永续证券，境外永续证券清零；

2.2022年下半年提前归还2023年1月到期银团剩余全部本金。

声明

- ❁ 此报告包含前瞻性陈述。除历史性陈述之外，其他陈述包括绿城预期或期望在未来发生的事项、活动、发展都仅是有可能在未来发生。
- ❁ 由于众多的不确定因素，包括但不限于价格波动，需求变动，汇率变动，法律变动，财政政策调整，政府政策调整，国际经济金融市场的变化，政策风险，成本预期及疫情等其他不可预料之风险，绿城的真实的业绩和发展与报告中所含前瞻性陈述会有所不同。
- ❁ 绿城依据截至目前之状况，作出上述前瞻性陈述，并不负信息更新之责任。
- ❁ 此报告所含信息仅供参考，不作为认购任何绿城股票或债券之建议。

联系方式



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

投资者关系部联络

电话：杭州 (+86) 571 8790 2676

香港 (+852) 2530 0996

电邮： ir@chinagreentown.com



敬请关注绿城官方微信公众号

获取公司更多资料