

二零二三 · 全年业绩

2024年3月

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED


绿城中国控股有限公司

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代码: 03900)

目录

经营回顾	2
财务摘要	20
前景展望	31
附录	38



经营回顾

全年工作主线

坚定走“全品质、高质量、可持续”发展道路

围绕“提质增效”，持续“改革、改变、改进”

业绩亮点

稳健

确保安全底线，业绩稳中有升

资金充裕

货币资金 **734**亿元
历史新高

经营性现金流 **230**亿元
↑ **58%** 历史新高

结构稳健

现金短债比 **2.3**
维持高位

平均融资成本 **4.3%**
↓ **10bps** 历史新低

盈利提升

收入 **1,314**亿元
历史新高

归母净利润 **31**亿元
↑ **13%**

业绩亮点

发展

经营指标向好，经营质量提升

投资量质双优

新增货值 **1,425**亿元
Top6 **↑2**位

权益比 **74%** **↑5 ppt**

北上杭 **58%** (货值占比)

销售稳居前十

全口径 **3,011**亿元 Top3 **↑1**位

自投 **1,943**亿元 Top7 **↑1**位

权益 **1,276**亿元 Top8 **↑3**位

综合能力精进

总体运营效率提速**18%**

三大机构产品力**第一**

客户满意度持续行业领先

MSCI ESG评级**A级**

一、投资端：收敛聚焦深耕，确保源水质量

投资策略

严格根据**现金流排布**，收敛聚焦

坚持**差异化投资**，
深耕核心城市，**狙击投资机会性城市**，
投一成一

进一步向**市场安全区域**集中，
增强**抗风险能力**

继续**提升权益比**，**巩固利润率**

新增货值行业第六¹

1,425亿元

项目个数

38个

总建面

557万 m²

权益土地款

595亿元

平均楼面价²

14,231元/m²

注：1. 克而瑞

2. 总土地款除以含地下面积的总建面

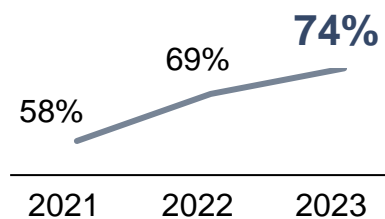
一、投资端：收敛聚焦深耕，确保源水质量

深耕核心

84% 一二线城市

58% 北上杭

权益提升



转化高效

26个/68%新项目当年开盘

39%当年销售转化/549亿元

(2022年：501亿元)

利润巩固

项目层面净利率

8%+

一、投资端：收敛聚焦深耕，确保源水质量

土储¹总货值

6,292 亿元

总/权益建面

3,720/2,332 万 m²

总/权益可售建面

2,499/1,557 万 m²

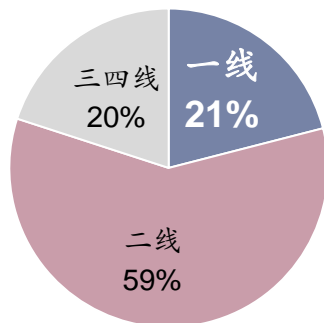
平均楼面价²

7,982 元/m²

土储高质

一二线城市

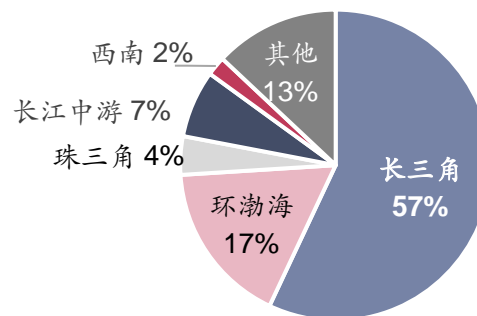
80%



区域聚焦

优质长三角城市

57%



城市深耕³

十大战略核心城市

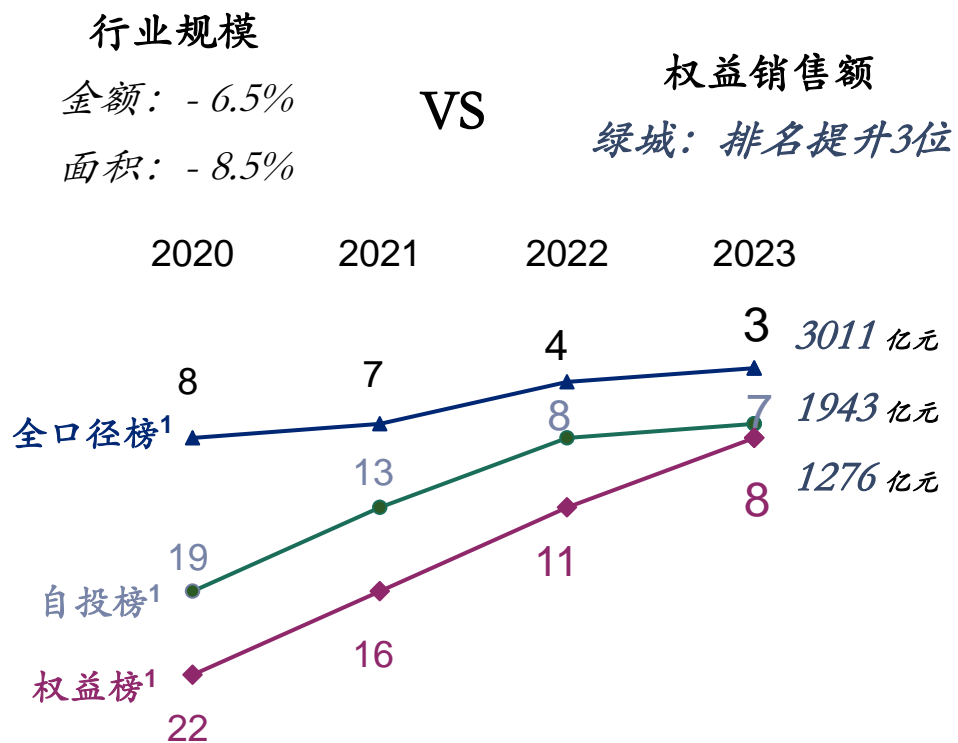
59%

杭州	上海
1,275 亿元	621 亿元
北京	西安
435 亿元	466 亿元

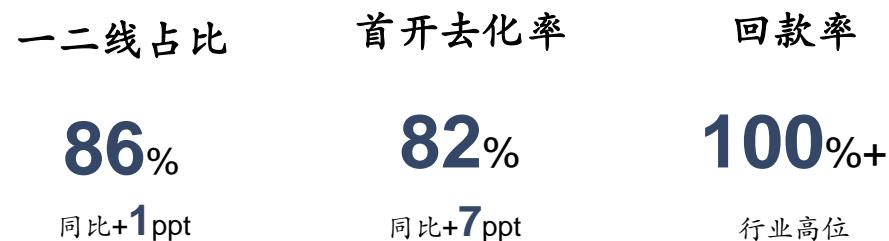
注：1. 土储包括所有已获取未竣工的项目或项目部分分期； 2. 总土地款除以含地下面积的总建面； 3. 城市包含其下辖县、市

二、营销端：加大抢收力度，占位稳中有升

规模平稳 权益上升



快速去化 紧抓回款



核心市场TOP10¹ 13城

TOP5

杭州/上海/西安/
宁波/天津等

TOP6-10

北京/
苏州/无锡等

注：1. 克而瑞

二、营销端：加大抢收力度，占位稳中有升

车商去化：考核激励倾斜，多模式推动去化，车宅去化比提升至1.3，商办去化同比提升22%。

数字营销：线下+线上双案场，新媒体成交117亿元，营销费用大幅节约。

价值营销：构建独特、强竞争力的价值IP，新项目100%覆盖，助推快速去化。

上海“繁花三章”

首开热销**82**亿元

2023年销售额**超百**亿元



杭州芝瀾月華

超**七十**亿元货值

开盘仅**1**个月售罄



三、产品端：践行产品主义，放大竞争优势

匠心研发

产研客研体系打通

构建**8**大产品系

满足高端改善需求

鸣系

月华系

庐系

(三大重点高端产品系-S档)

落地**18**项“前置创新”成果

提升产品创新效率

生息社区、园区十景等

品质交付

全部项目如期或提前交付

自投交付面积 **1,777**万m²
同比增长**24%**

平均建造周期 **28.2**个月
同比减少**5%**

交付较合同
平均提前 **41**天
同比提前**10**天

房屋质量满意度 行业领先

广泛认可

蝉联「产品力第一」大满贯

(中指院、克而瑞、亿翰智库)

获**60**余项国内外设计大奖

中国城市居民居住满意度
调查连续**12**年获佳绩

满意度第一 忠诚度第一

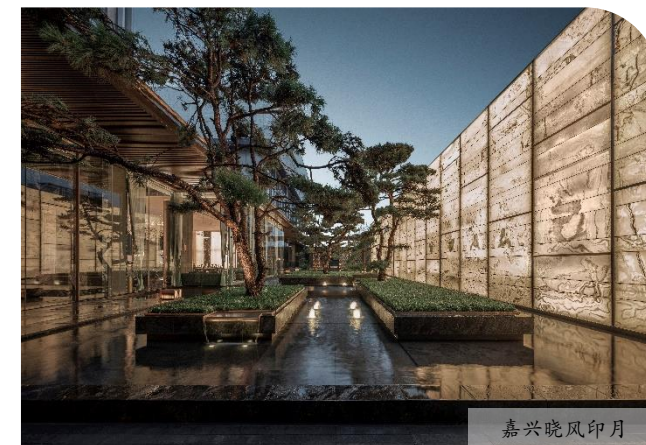
16城

7城

三、产品端：践行产品主义，放大竞争优势

全国落地16个“全维实景示范区”

实景展示未来生活重要场景，所见即所得，引领行业先锋



四、运营端：强化内功修炼，效率再上台阶

能力封装 优秀经验快速复制

一年两熟 高效运营开发

整体提速

总体运营效率提速**18%**

拿地-开工

2.7 → **2.2** 月

拿地-首开

5.5 → **4.7** 月

首开提效

重点城市全面开花

拿地-首开时间

杭州 4.8 → **4.2** 月 北京 5.5 → **3.1** 月

上海 9.6 → **4.3** 月 宁波 4.9 → **4.2** 月

亮点纷呈

杭州汀岸辰风里

- 拿地到首开 **67**天
- 拿地到售罄 **81**天
- 拿地到经营性回正 **142**天

杭州芝澜月华&丽澜轩
(合计100亿+总货值)

- 拿地到售罄 **163**天

四、运营端：强化内功修炼，效率再上台阶

费用压降

“季度管控，动态管理”
对费额/费率全程监管、预警

管理费用 同比↓**4.6%**

销售费用 同比↓**6.0%**

成本优化

优化阳光招采平台，
应招尽招，实现集约化

动态建造成本 同比↓**1.6%**

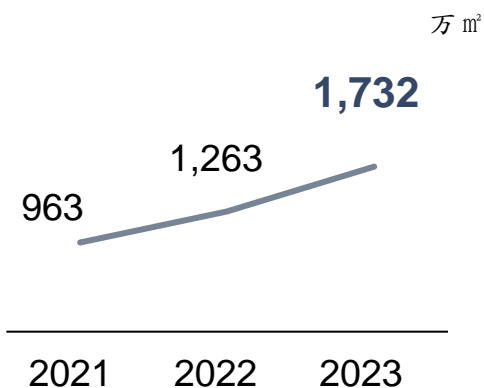
集采价格 同比↓**2.8%**

集采应用率 **100%**

工程提量

竣工面积

2023年同比↑**37%**



五、组织端：优化组织架构，效能持续激发

“集团-城市”两级架构 进一步落地

三大业务板块 持续多元协同；人岗匹配 提升效率，节约费用

“人才活水”

内部有序流动/下沉一线 600+人

外部引进优秀管理者 295人

人均效能

2023年营销人均销售额

7,200 万元 同比↑28%

组织敬业度

行业领先

93分

六、代建：坚持轻重并进，巩固龙头地位

新拓规模提升

新拓项目代建费预估

103.7 亿元

同比+20.5%

利润持续高增

归母净利润¹

9.7 亿元

同比+30.8%

市场地位巩固

连续**八年**代建市场份额 **20%+**

中指院“中国房地产代建运营引领企业**TOP1**”

亿翰智库“中国代建服务商综合实力**TOP1**”

中房协“房地产开发企业代建地产榜**TOP1**”



牵头成立行业协会



开源代建服务标准



城市覆盖

122 座

合约总建面

1.2 亿㎡

在建面积

5,252 万㎡

政府代建合约总建面

3,203 万㎡

注：1. 绿城管理控股（9979.HK）2023年度业绩

六、绿城+：聚焦集约发展，赋能协同主业

建筑科技业务

连续八年
“中国建筑装饰行业百强企业”

合同金额 首破百亿

专精特新企业 新增3家

生活服务业务

城市运营服务 新增
实现零突破 43.9万m²

服务未来社区 215个

浙江省未来社区
市场服务占比 43%

小镇运营业务

蝉联
“小镇运营商综合实力TOP1”

杭州吉祥里

绿城首个EPC+O模式
城市更新类文化主题商业街区

商业运营业务

酒店运营收入 10.46亿元
同比+51.8%

IP租金收入 2.26亿元
同比+27.0%

酒店业主收益率、
每房收益等指标创新高
圆满完成杭州亚运会赛事服务

生活科技集团

两大业务合并，精简团队
聚焦业务整合和盈利增长



杭州吉祥里
盛大开业



杭州亚运村

七、品牌：精心维护打磨，持续行业领先

产品力及交付力

克而瑞“中国房企产品力TOP 10第1名”

克而瑞“全国十大顶级豪宅产品系”

中指院“中国房地产交付力优秀企业”

亿翰“中国房企超级产品力TOP1”



企业综合实力

连续20年“中国房地产百强企业

综合实力TOP10”

入选「福布斯全球企业2000强」

《财富》中国上市公司500强第111名

中指院“中国房地产行业领导公司品牌”

福布斯
Forbes
福布斯2023
GLOBAL
2000
全球企业2000强

2023 排名	2022 排名	公司	国家和地区
1090	1192	华润医药	中国香港
1091	1738	阿布扎比伊斯兰银行	阿联酋
1092	1069	Avakobay Communities	美国
1093	1134	都福集团	美国
1093	1119	绿城中国	中国内地
1095	1558	全日空	日本



资本市场认可

易居“房地产上市公司H股10强”

经济观察报“可持续蓝筹价值企业”

新纳入“恒生中国内地地产指数”、

“恒生港股通央企价值指数”



八、ESG：坚持可持续发展，践行社会责任

制定**可持续发展战略规划**，以可持续理念引领公司发展

绿色建筑 标杆引领

“人健康、房低碳、全周期”

100% 新项目¹符合国家绿色建筑标准

超80% 在建项目应用装配式技术

累计 **293** 个 绿色认证项目

社会责任 积极践行

“种春风” **9**年 绿城林 **2140+** 亩

“海豚计划” **15**年 小业主 **19** 万+

绿城康养服务 长者 **6** 万+

企业管治 行业认可

MSCI ESG评级 **A级**

万得资讯 ESG评级 **AA级**

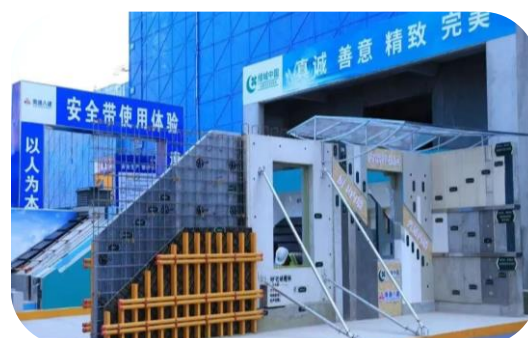
中国绿色低碳地产² (运行) **TOP1**



海豚计划



绿城林



上海前滩百合园绿式工程管理



北京晓月和风绿色健康园区

注：1.2023年起获取的新项目

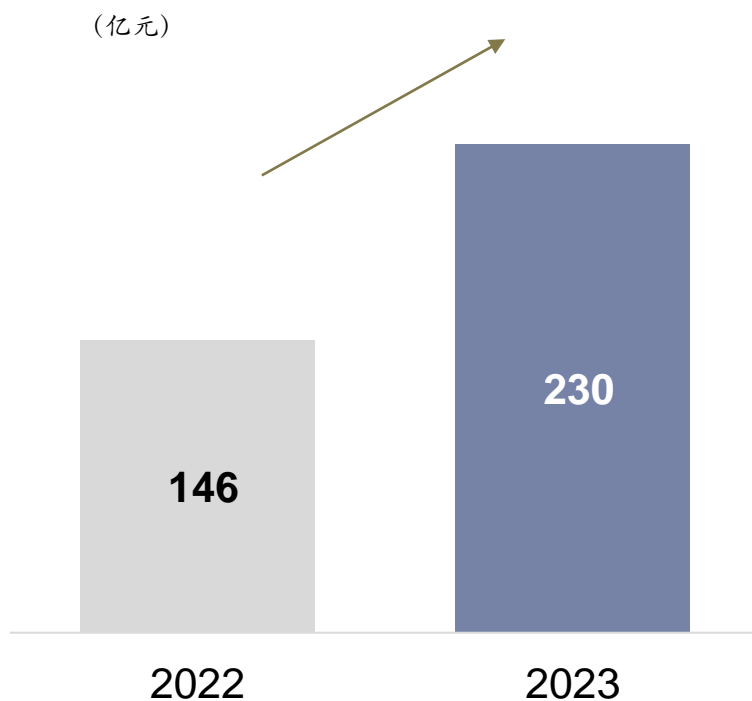
2.中国投资协会、标准排名联合发布

财务摘要

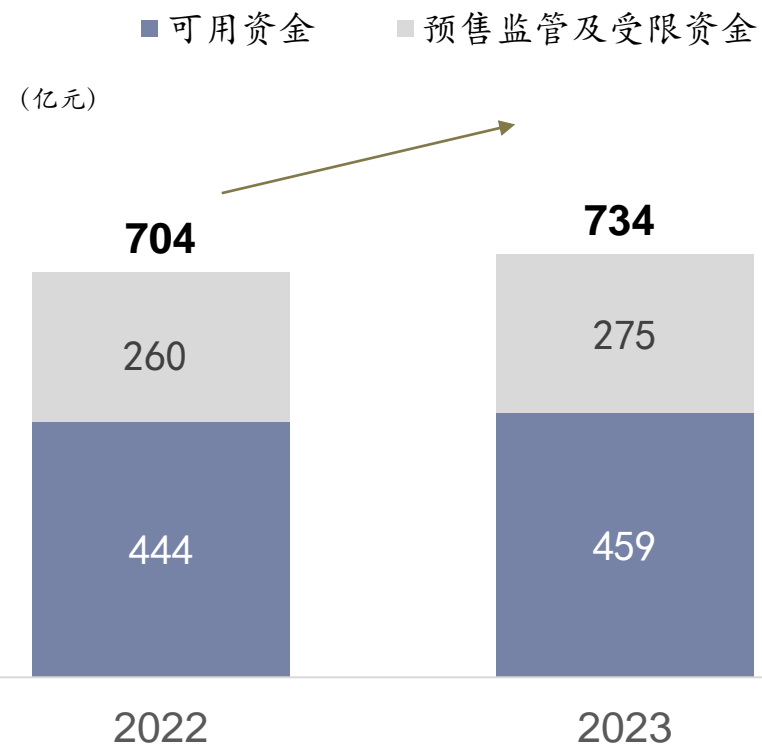


内源性现金流增长，货币资金充裕

经营性现金流



货币资金



财务保持稳健，债务结构安全

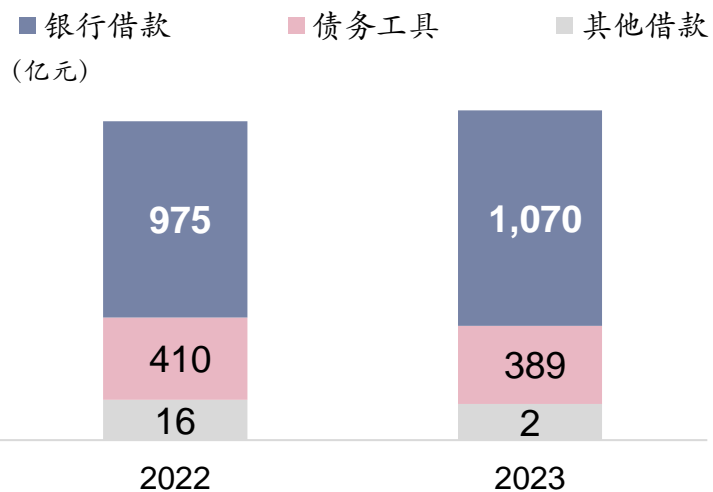
现金短债比
2.3倍
维持高位

银行借款占比
73.3%
进一步提升

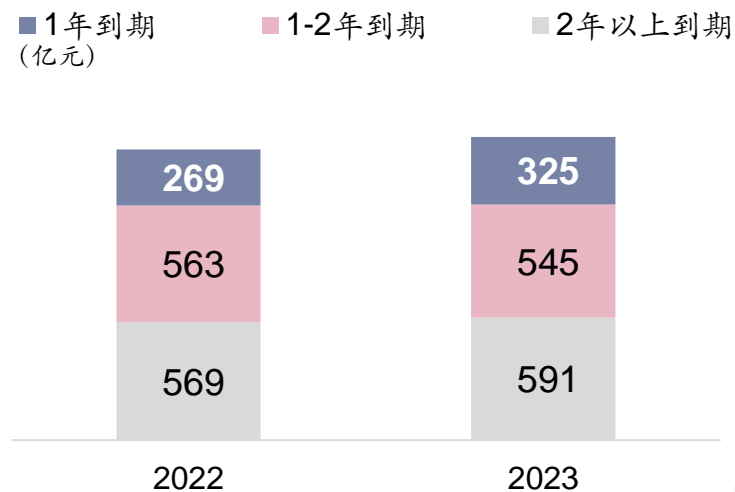
一年内到期借款占比
22.3%
维持低位

偿还永续债
15亿元
永续债清零

债务融资结构



债务期限结构

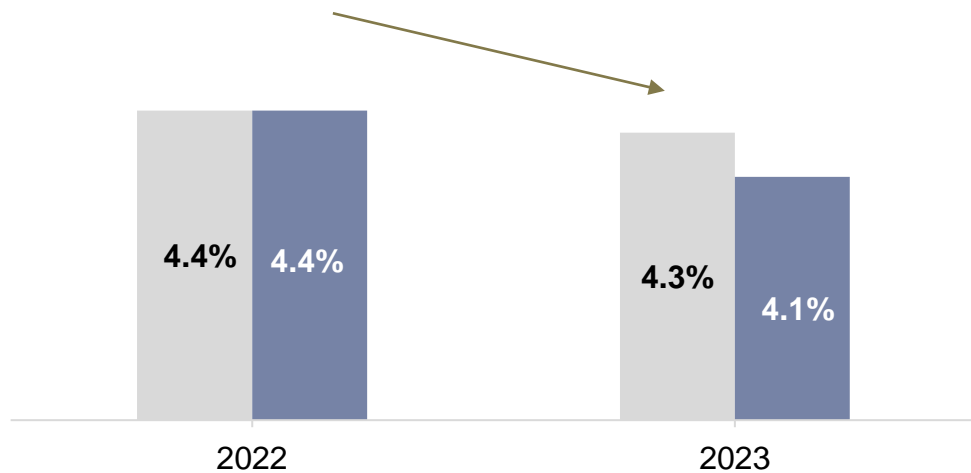


融资成本下降，融资渠道通畅

融资成本
创历史新低

债券发行
获市场充分认可

■ 平均融资成本 ■ 期末融资成本



类别	发行金额 (亿元)	发行利率	尚未发行额度 (亿元)
公司债	25	4.18%	100
中期票据	58	4.12%	87
供应链ABS	30	3.49%	44
供应链ABN	26	3.76%	124
总计	139	3.93%	355

融资成本下降，融资渠道通畅

境内债券回购，估值保持稳定

累计回购公司债券

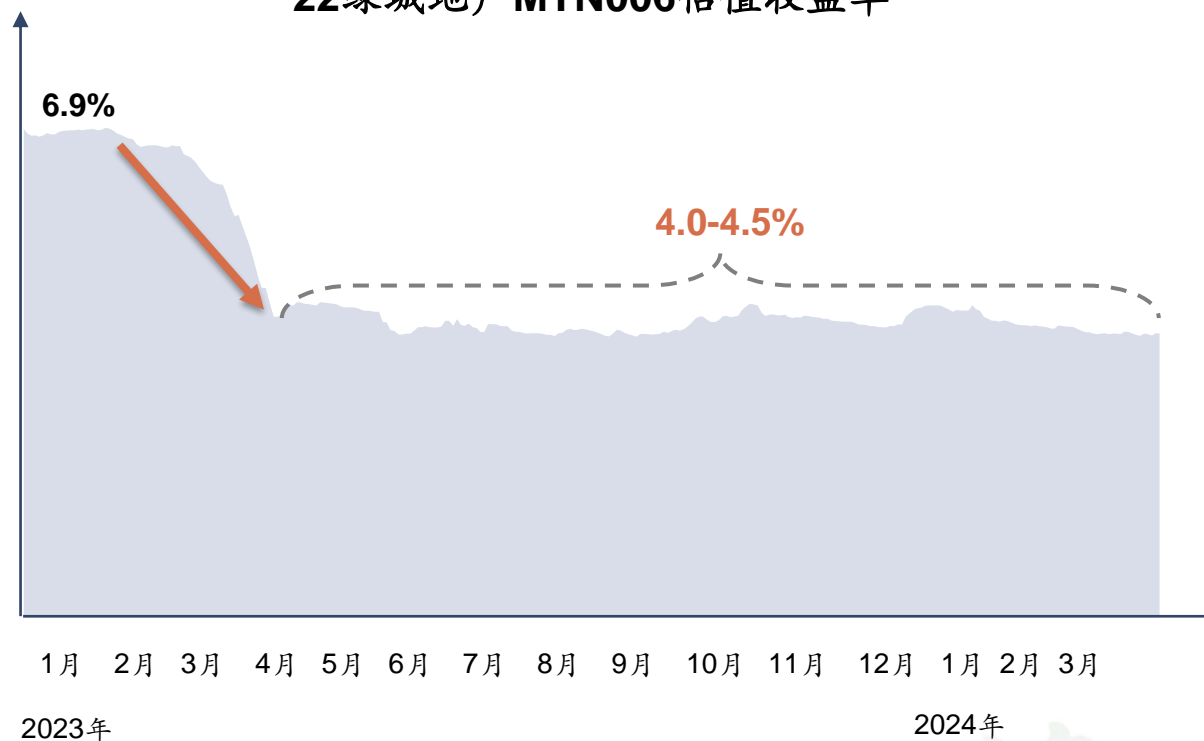
(截止2024年2月)

18.3 亿元

其中，2023年回购**12.3**亿元

债券收益率自2023年初下降约
300bps后稳定至今

22绿城地产MTN006估值收益率



融资成本下降，融资渠道通畅

境外融资顺畅，债务提前置换

2023年完成境外债务置换

11.72 亿美元

其中4.5亿美元为2024年到期提前置换

2024年到期境外债务余额

(截止2024年2月)

3 亿美元

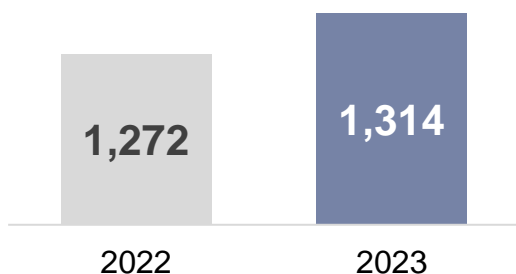
(其中2.5亿美元于12月到期)

计划于2024年上半年完成置换

盈利稳中有升，股东回报提升

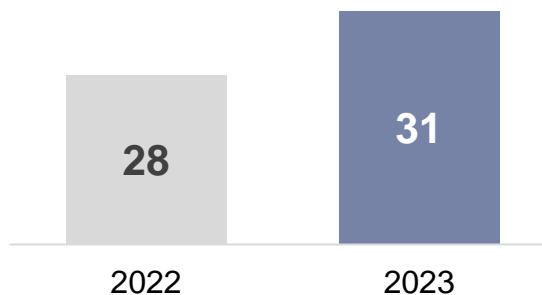
营业收入历史新高

(亿元)



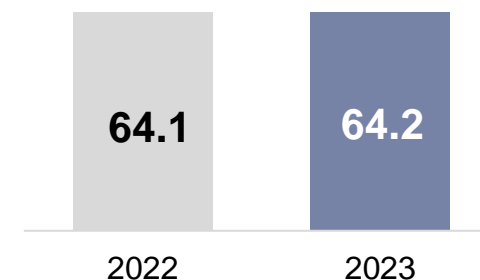
股东应占利润适度增长

(亿元)



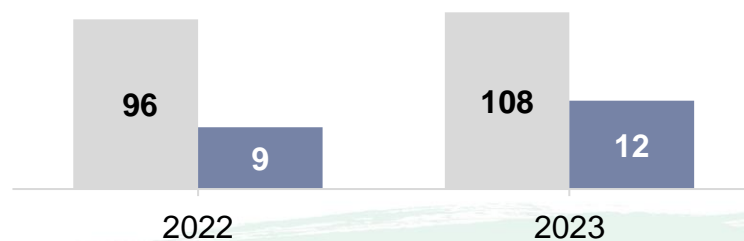
核心归母净利润维持稳定

(亿元)



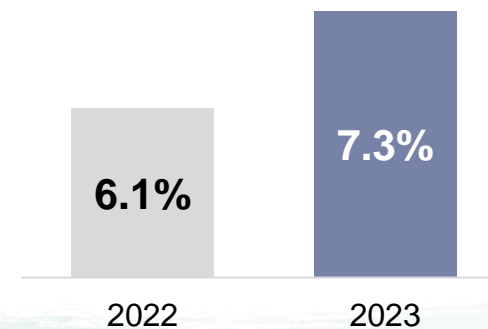
非房开收入利润持续增长

■ 非房开收入 (亿元) ■ 非房开核心归母净利 (亿元)



股息率¹逐年提高

2023年拟每股派息 人民币**0.43**元

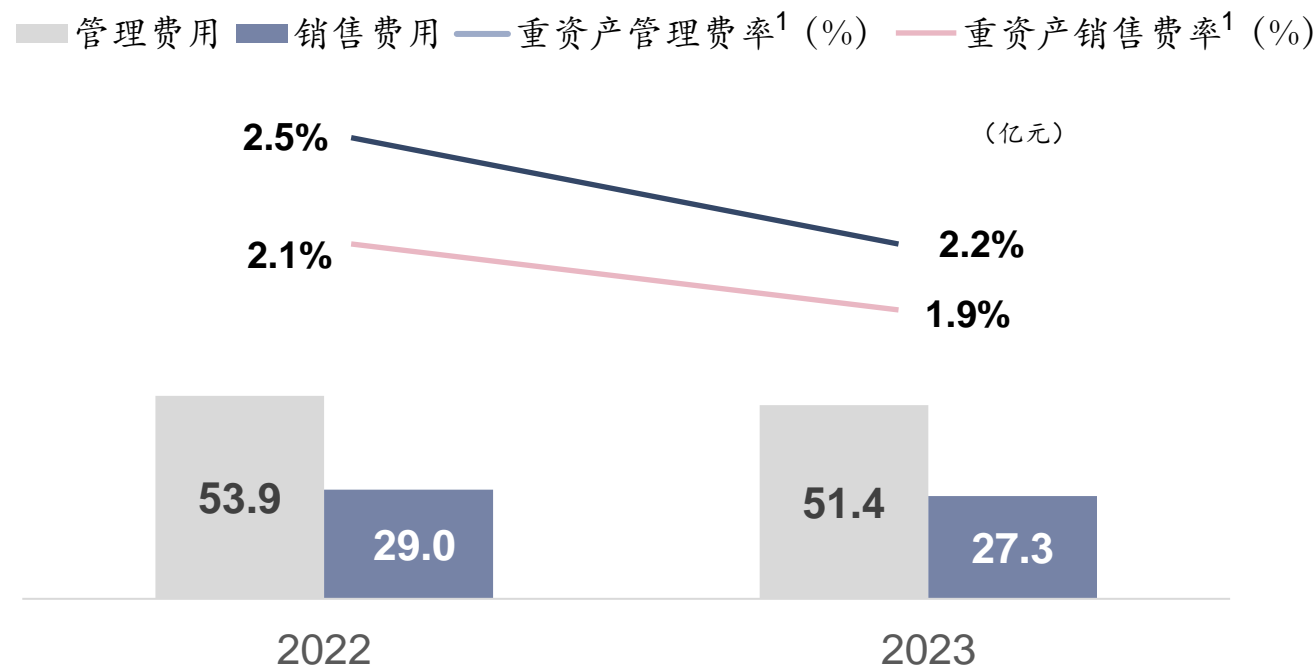


注：1.按业绩公告日前5个交易日平均收市价。

费用管控强化，助力效益提升

聚焦降本增效 加强精细化管理

管理费用&销售费用
费额费率实现双降



注：1.总部及房产开发板块管理费用（销售费用）/自投销售额

主要财务数据

(人民币:亿元)	2023年	2022年	变动
收入	1,313.83	1,271.53	+3.3%
毛利	170.73	220.21	-22.5%
行政及销售开支	-78.67	-82.89	-5.1%
财务费用	-29.16	-27.29	+6.9%
其他收入	28.57	36.17	-21.0%
分占合营企业及联营公司业绩	21.65	16.84	+28.6%
汇兑亏损净值	-0.39	-13.71	-97.2%
若干资产的减值及公允价值变动净额	-20.35	-17.34	+17.4%
净利润	66.78	88.95	-24.9%
股东应占利润	31.18	27.56	+13.1%
股东应占核心净利润¹	64.17	64.14	0.0%
每股基本盈利 (人民币元)	1.22	1.03	+18.4%

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调整于年内的税后净影响的金额。

主要财务数据

(人民币:亿元)	2023年12月31日	2022年12月31日	变动
总资产	5,355.37	5,350.77	+0.1%
其中：总存贷	2,852.34	2,836.80	+0.5%
银行存款及现金	734.45	703.94	+4.3%
总负债	4,216.02	4,236.64	-0.5%
其中：总借贷	1,461.42	1,401.21	+4.3%
合同负债	1,598.13	1,478.50	+8.1%
净资产	1,139.35	1,114.13	+2.3%
其中：永续证券	-	15.27	-100.0%

主要财务数据

(人民币：亿元)	2023年12月31日	2022年12月31日	变动
银行借款	1,070.62	974.56	+9.9%
债务工具	389.28	410.42	-5.2%
其他借款	1.52	16.23	-90.6%
总借贷	1,461.42	1,401.21	+4.3%
银行存款及现金	734.45	703.94	+4.3%
净负债	726.97	697.27	+4.3%
净资产	1,139.35	1,114.13	+2.3%
净资产负债率	63.8%	62.6%	+1.2个百分点
剔除预收款后的资产负债率¹	68.4%	70.1%	-1.7个百分点

注：1. 三道红线计算口径

前景展望



总体思路

“四个变化” 行业进入新的发展时代

发展阶段

增量时代
存量时代

供求关系

供不应求
供大于求

市场结构

刚需为主
改善为主

房屋功能

金融属性
居住属性

回归企业经营本质，坚守“最懂客户 最懂产品”

六品协同，全面发展，扎实推进“全品质 高质量 可持续”发展

主要策略

规模动态守住行业Top10，打造品质标杆及行业特而美

共克时艰 稳中精进 提质增效 全质发展

做精存量

全力去化
增效提速
品质交付

做优增量

重资产 坚持投一成
轻资产 优化发展布局
绿城+ 强推能力提升

做强变量

产品创优
组织精进
前瞻研究

具体举措

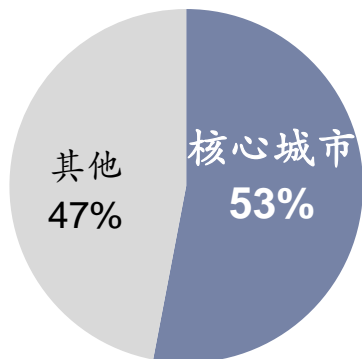


2024年自投项目可售资源

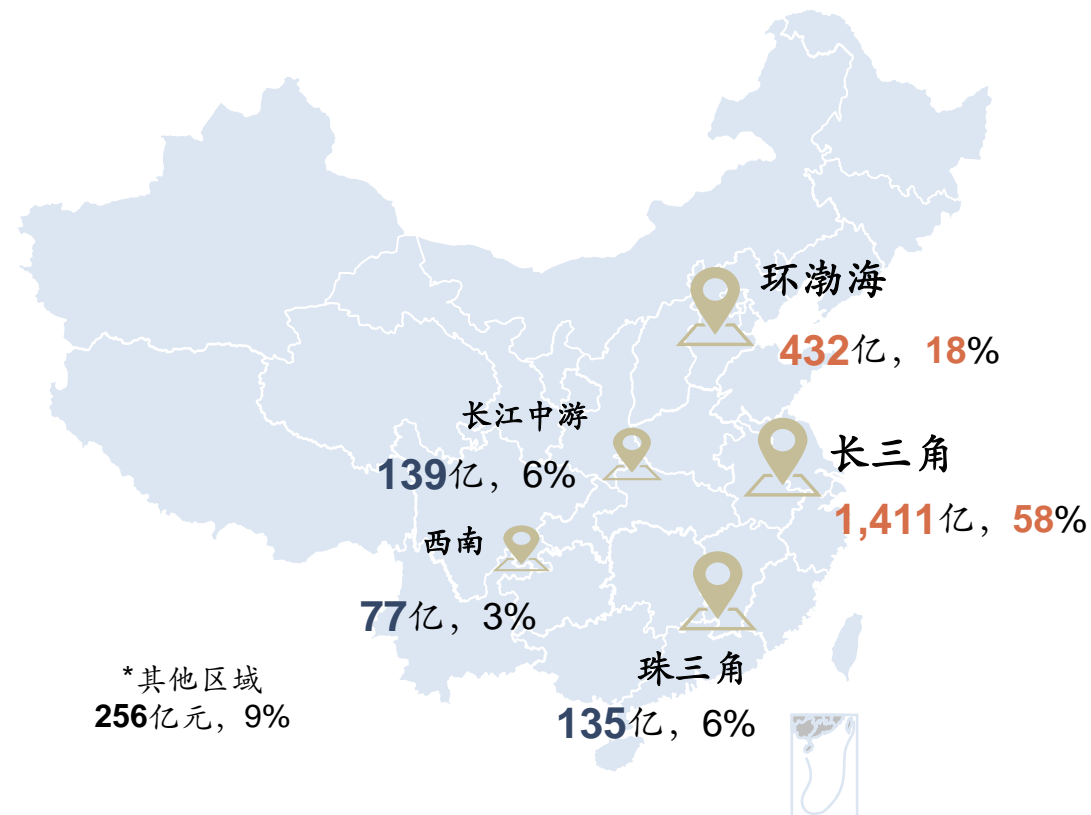
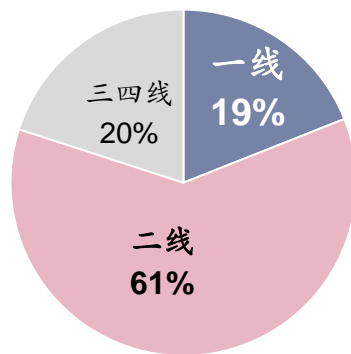
可售货源充足，聚焦核心城市

2024年 可售资源	面积	货值 ¹
	935万㎡	2,450亿元

十大战略核心城市²



一二线

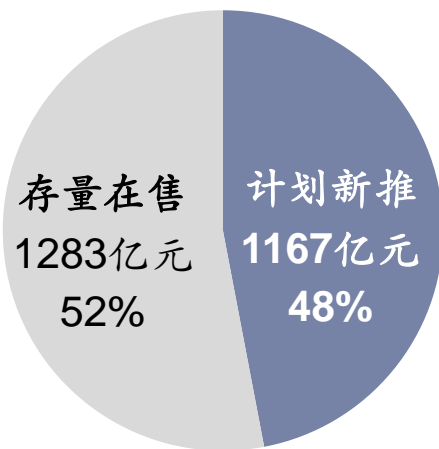


注：1. 不含2024年1月后新获取项目当年可推盘货值
2. 十大核心城市包括：杭州、北京、上海、宁波、南京、广州、深圳、武汉、成都、西安

2024年自投项目可售资源

多个全新项目推出，项目优势显著

可售资源分类



计划新推中
全新项目**537**亿元



杭州桂月云翠



杭州绿汀春晓



西安凤鸣海棠



上海弘安里

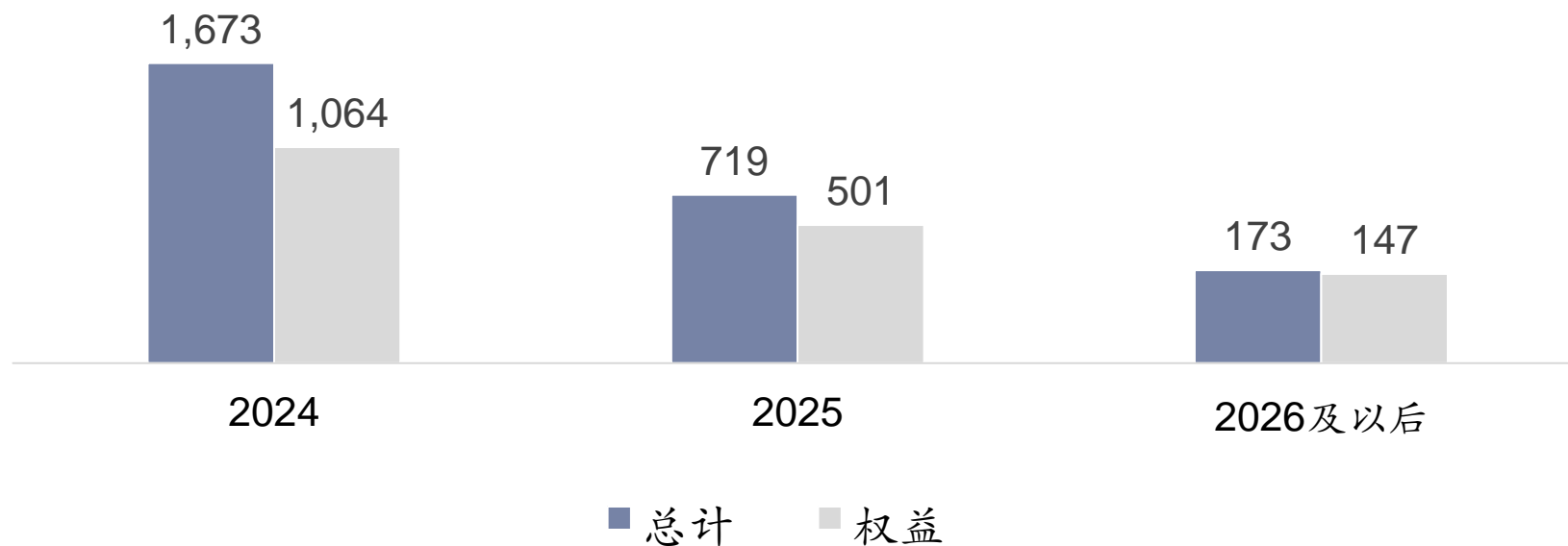
全新
项目

盈利前景明确

截至2023年12月31日，累计已售未结转金额约**2,565**亿元(权益:**1,712**亿元)

已售未结分年确认结构

(亿元)



附录



附录一：2023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)
杭州馥香园	169,135	9,849	58,229
杭州芝澜月华	100,661	6,987	69,412
上海前滩百合园	49,781	6,568	131,942
宁波凤鸣云翠	128,379	5,872	45,738
上海沁蘭园	65,856	5,052	76,716
杭州汀岸辰风	117,818	4,486	38,077
杭州云诵桂月	99,613	3,796	38,109
深圳桂语兰庭	92,379	3,498	37,869
宁波中心四期	115,986	3,480	30,000
北京沁园	54,542	3,344	61,319
其他	5,864,488	141,397	24,111
合计	6,858,638	194,329	28,334

注：1. 仅含地上面积

附录二：2023年确认销售项目-附属公司

项目	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)
杭州春风金沙	高层住宅	147,139	5,110	4.20%	34,729
北京颐和金茂府	高层住宅	62,842	4,508	3.70%	71,735
宁波滨河鸣翠	高层住宅、商业	207,707	4,238	3.50%	20,404
西安春风心语	高层住宅、商业	325,938	3,721	3.10%	11,416
衢州礼贤未来社区	高层住宅、商业	195,148	3,407	2.80%	17,459
温州桂语江南	高层住宅	135,320	3,018	2.50%	22,303
杭州潮听明月	高层住宅、商业	138,307	2,874	2.40%	20,780
杭州桃李湖滨	高层住宅、别墅	125,584	2,729	2.30%	21,730
宁波春熙潮鸣	高层住宅	71,018	2,565	2.10%	36,118
青岛理想之城	高层住宅、多层住宅、 别墅、商业	119,455	2,557	2.10%	21,406
其他		4,669,078	85,853	71.30%	18,388
合计		6,197,536	120,580	100.0%	19,456

注：1. 销售面积含地上及地下面积

附录三：2023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	杭州汀岸辰风里	91.0%	2,954	169,494
2	杭州月依星河轩	49.3%	265	72,511
3	杭州紫棠园	49.4%	1,491	170,569
4	杭州汀桂里	63.1%	541	87,116
5	杭州咏溪雲庐	43.4%	934	180,270
6	杭州芝澜月华	87.3%	4,139	143,682
7	杭州丽澜轩	87.4%	1,890	109,928
8	杭州玉海棠	99.0%	1,614	161,160
9	杭州桂月云翠	40.3%	1,399	200,612
10	杭州云诵桂月轩	98.5%	2,469	139,258
11	杭州绿汀春晓	100.0%	2,394	177,436
12	杭州溪映明月	100.0%	1,016	79,916
13	杭州云咏明月	69.4%	721	99,945

附录三：2023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)
14	杭州锦海棠	100.0%	2,964	320,201
15	宁波凤鸣云翠	26.8%	823	193,765
16	宁波燕语春风	89.4%	562	64,699
17	余姚映翠晓园	50.3%	281	98,295
18	嘉兴晓风印月府	99.1%	1,097	159,496
19	临海江澜鸣翠	97.7%	421	60,889
20	绍兴晓风印月	97.9%	1,430	150,067
21	嵊州越剧小镇	32.2%	39	55,406
22	丽水湖境云庐	95.5%	664	109,005
23	台州凤起潮鸣	51.0%	1,144	178,490
24	义乌凤起潮鸣	64.0%	1,984	255,680
25	上海沁蘭园	100.0%	6,176	195,378
26	上海留香园	100.0%	4,886	221,124

附录三：2023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)
27	上海春晓园	100.0%	2,856	114,157
28	南京金陵月华	41.0%	2,829	219,634
29	苏州春月锦园	96.9%	810	66,740
30	北京晓月和风	48.1%	1,836	184,548
31	天津桂语听兰二期	85.1%	421	75,618
32	大连海韵晓风	99.0%	1,071	100,567
33	成都锦海棠	80.0%	501	73,701
34	西安全运村丹桂苑	51.0%	547	193,386
35	西安月映海棠	86.0%	619	94,384
36	西安春熙海棠	86.0%	1,505	212,029
37	西安凤鸣海棠	86.0%	1,813	272,244
38	海南蓝湾小镇（海韵晓风）	51.0%	409	109,120
	合计		59,515	5,570,520

附录四：截至2023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	5,144	3,519	15,128
浙江 (除杭州)	5,554	3,342	5,280
上海	1,022	614	30,084
江苏	6,132	4,725	5,320
安徽	234	169	8,185
北京	1,316	669	21,157
天津	1,585	1,008	9,391
辽宁	1,293	997	4,293
山东	1,800	1,109	5,941
湖北	1,419	1,018	9,563
河南	584	218	1,385
广东	1,159	791	11,639
四川	852	621	3,083
陕西	4,219	2,648	3,876
海南	482	269	3,606
海外	300	241	3,869
其他	4,106	3,031	3,846
合计	37,201	24,989	7,982

注：1. 平均楼面地价按总地价除以总建筑面积计算

附录五：2024年计划竣工情况

区域	小计 (千平方米)
浙江	4,529
上海	288
江苏	1,045
安徽	19
北京	743
天津	622
辽宁	219
黑龙江	467
山东	1,463
湖北	341
江西	15
广东	169
河北	244
重庆	64
云南	346
湖南	605
陕西	1,453
海南	22
新疆	27
合计	12,681

附录六：截至2023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	利率/票息
双边贷款	4.5	3年	2026年12月8日	SOFR+CAS+2.51%
银团贷款	3.8	3年	2024年6月3日	(SOFR+CAS)/HIBOR+ 2.51%
双边贷款	0.8	3年	2025年8月11日	SOFR+CAS+2.46%
双边贷款	0.8	3年	2026年10月2日	HIBOR+1.90%
高级美元债	1.5	3年(NC2年)	2024年12月22日	5.95%
高级美元债	2.9	5年(NC3年)	2025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	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	10.5	3-5年	2024年-2027年	SOFR+1.50%至 SOFR+CAS+2.9%
总计	33.3	-	-	-

声明

- ✿ 此报告包含前瞻性陈述。除历史性陈述之外，其他陈述包括公司预期或期望在未来发生的事项、活动、发展都仅是有可能会在未来发生。
- ✿ 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，成本预期等其他不可预料之风险，公司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。
- ✿ 公司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，不作为认购任何公司股票或债券之建议。

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) 2523 3137

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