



绿城中国经营情况更新

2023年11月

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

绿城中国控股有限公司

(股票代码:03900)

一、公司战略



公司简介

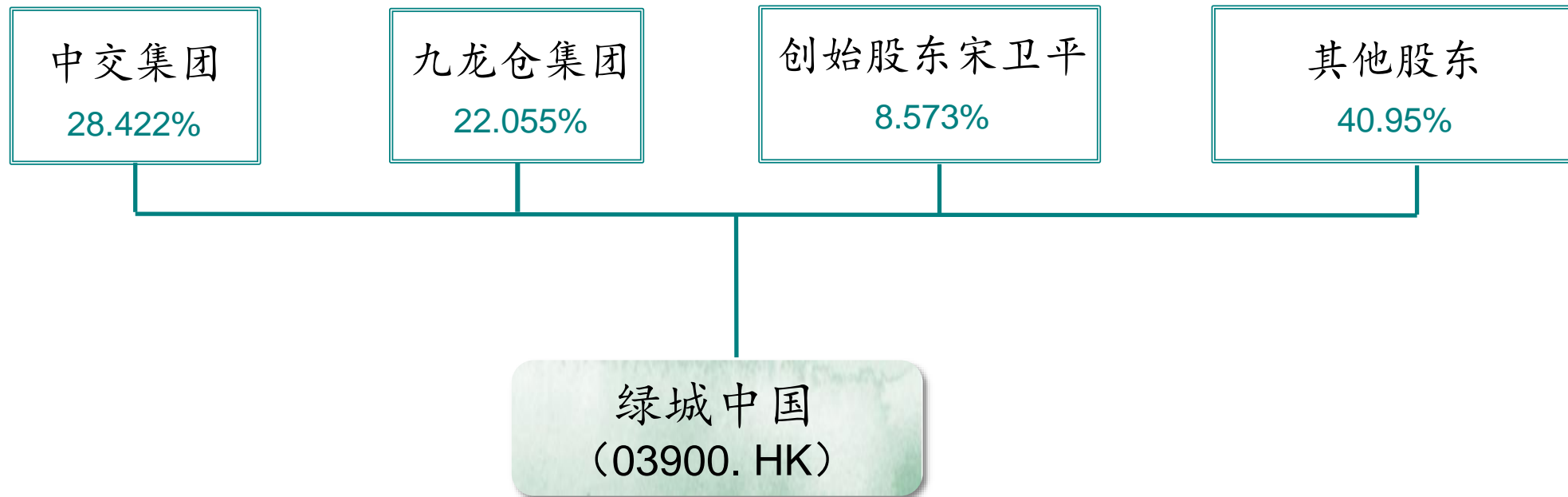
绿城中国成立于1995年，是中国领先的**优质房产品开发及生活综合服务供应商**，以优质的产品品质和服务品质引领行业。

2006年7月，绿城中国在**香港联交所上市**（股票代码03900.HK），先后引入九龙仓集团、中交集团作为战略性股东。2014年12月，中交集团成为**绿城中国第一大股东**。

绿城中国坚持“**品质为先**”的理念，布局房地产上下游业务，形成重资产、轻资产和“绿城+”三大板块，立足于浙江，聚焦核心区域，深耕一二线及优质三四线城市。

绿城中国凭借优质的开发品质、丰富的土地储备、高效的组织架构、优秀的管理团队，在业务所及的城市成功树立品牌形象，并累积了大量高质量项目的开发经验和卓越的营运能力，为**可持续发展提供了强劲动力**。

股权架构



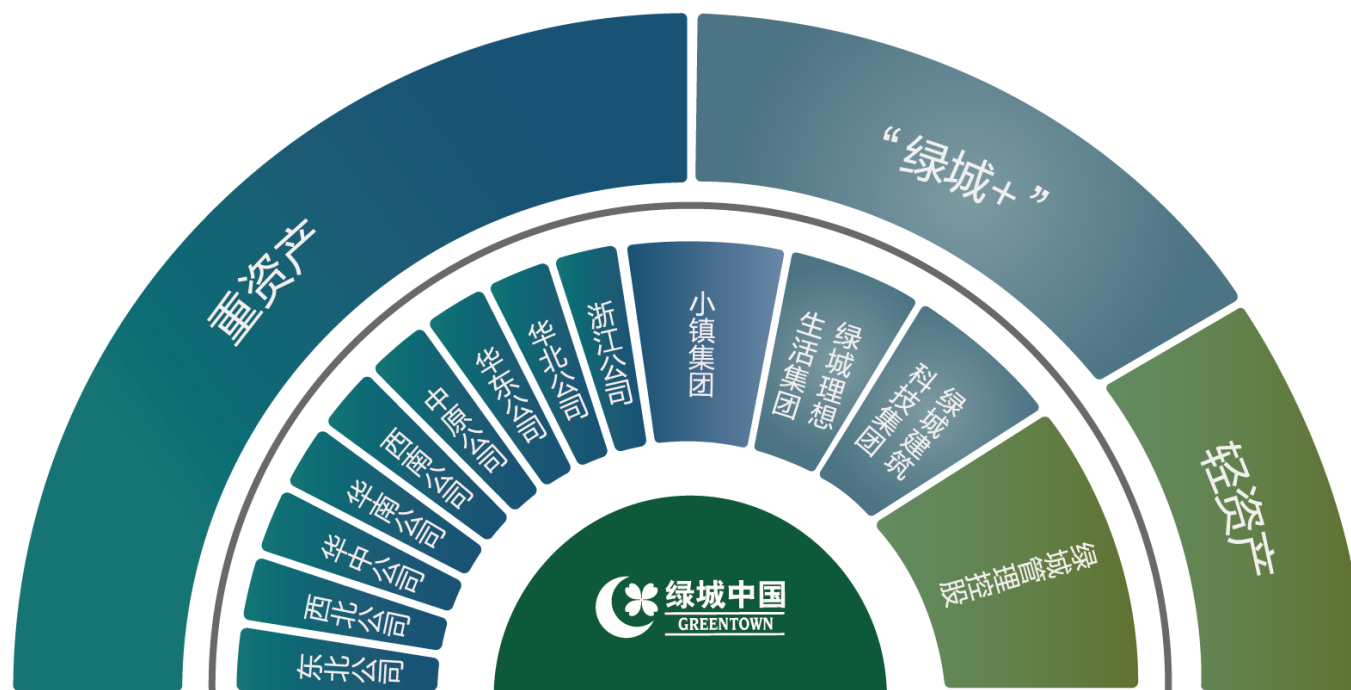
- 中交集团为绿城中国第一大股东；
- 中交集团对绿城中国财务并表。

注：1) 上述数据截至2023年6月30日

组织架构

绿城中国布局房地产上下游业务，形成重资产、轻资产和“绿城+”三大板块。

重资产板块聚焦房产开发业务，**轻资产**板块以代建业务为核心，“**绿城+**”板块为两者提供强力支撑，上游加强产业整合，下游提升服务内涵。



绿城中国组织架构

战略升级 战术精进

房地产行业“四个重大变化”

- ① 发展阶段
- ② 供求关系
- ③ 市场结构
- ④ 房屋功能需求

Top10中的品质标杆

最懂客户、最懂产品

产品力
立身之本

全品质、高质量、可持续发展

经营结果为导向 利润提升为目标 现金安全为底线

投资精准
积极拓展

营销精细
量价平衡

产品精致
客户至上

财务稳健
费用精减

运营精益
敏捷高效

团队精进
组织赋能

二、运营更新

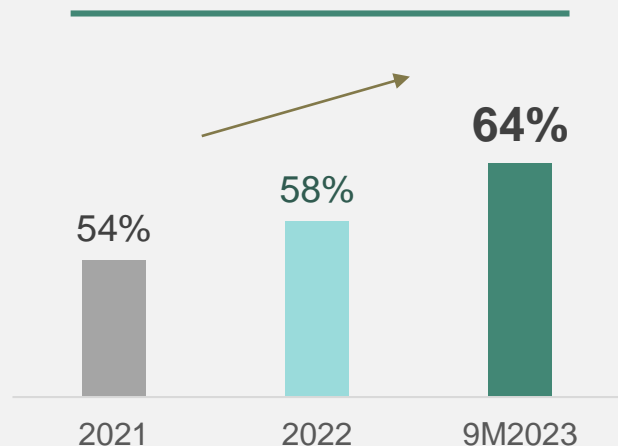


营销策略有效 行业占位稳固

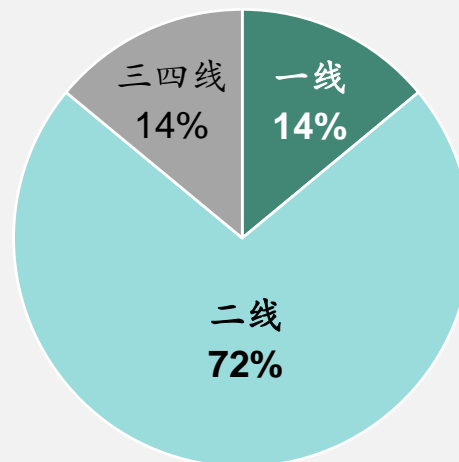
1-9月总销售额**1923**亿元，位列**全国第六**

自投销售**1307**亿元，全国**第九**；自投权益销售额**835**亿元，全国**第九**（23年首进前十）

权益比持续提升



聚焦核心城市



回款率

100%+

首开去化率

80%

投资狙击聚焦 拓展精准高效

1-9月新增货值**1068**亿元，位列**全国第四**

新增项目**29**个，总建面**417**万平方米，权益土地款约**507**亿元¹

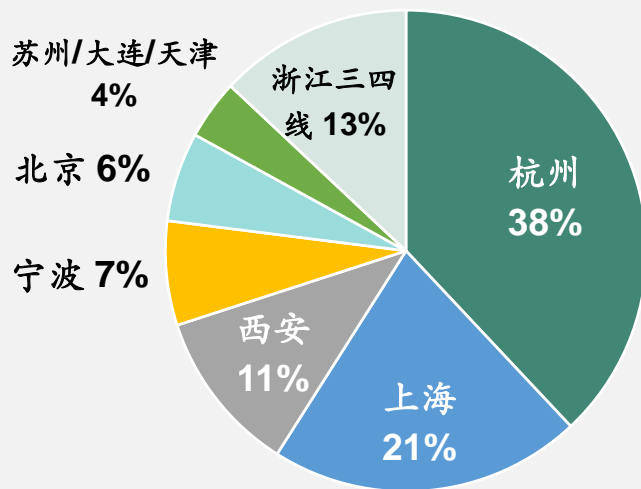
核心城市核心板块

一线占比**27%**

二线占比**60%**

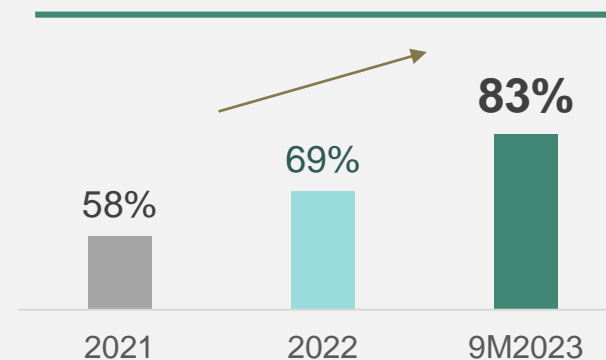
「狙击式」投资
浙江优质三四线城市

嘉兴市区/台州椒江/绍兴上虞等



(货值分布)

权益比提升¹



新拓当年销售
转化率

45%

三、2023年 中期业绩



业绩亮点

盈利水平稳步增长，权益比例不断提升¹

归母净利

+41.3%↑

25.45亿元

核心归母净利

+4.2%↑

38.81亿元

行政及销售开支

-14.3%↓

26.68亿元

财务结构持续稳健，评级展望逆市提升

资金成本

4.4%

标普评级展望

正面↑

现金短债比

2.2X

注：1.公司权益销售同比提升40%至633亿，排名全国第九（首进前十），推动长期归母净利润稳步提升

土储优质聚焦 确保安全发展

✓ 总土地储备优质聚焦，结构合理，保证公司稳健发展和长期盈利能力

总货值

7,495 亿元

总/权益建面

4,455/2,660 万㎡

总/权益可售建面

2,952/1,747 万㎡

平均楼面价²

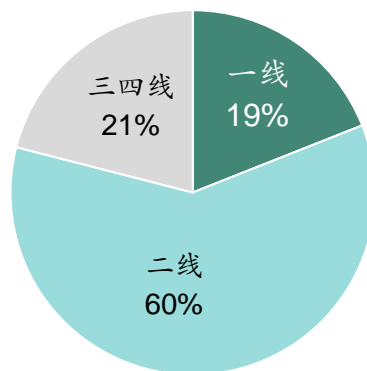
7,642 元/㎡

十大战略核心城市³

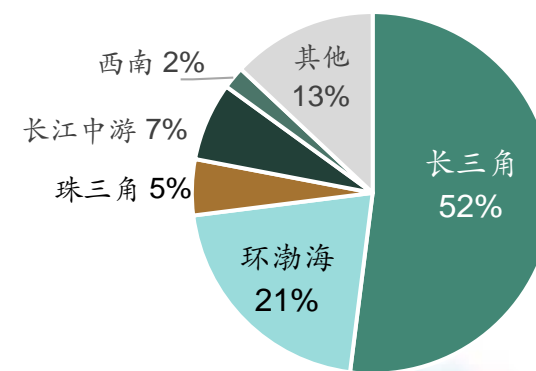
总货值**3,960**亿元, 占比**53%**

杭州	北京	上海	宁波
1,197亿元	631亿元	530亿元	410亿元
南京、广州、深圳			合计 1,192 亿元
武汉、成都、西安			

城市能级分布



区域分布



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

精研产品服务 实现品质交付

产品品质「一号工程」 客户满意「一号标准」

2023中国房地产顾客满意度调查

91.2分

持续领跑行业(均值72.3分)

城市满意度第一

16城

杭州、苏州、合肥、西安、大连、宁波、绍兴等

城市忠诚度第一

7城

杭州、宁波、合肥、舟山、台州、无锡、乌鲁木齐

交付保质增量

交付个数/户数创新高

107 个项目, 7 万户业主

其中, 自投项目51个

较合同提前30天交付

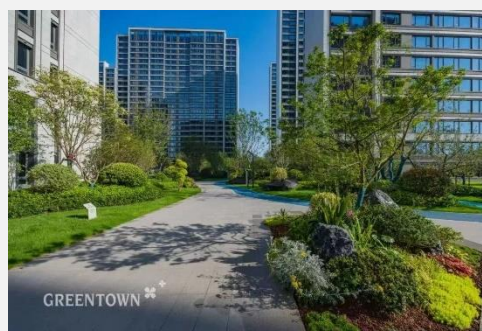
2023年上半年交付实景



杭州春风金沙



宁波云栖桃花源



西安柳岸晓风



青岛理想之城

抓管理提效能 积极降本增效

持续「改革、改变、改进」，持续提升管理效能

效率效益持续提升

拿地至开工

2.1个月

-25% ↓

拿地至首开

4.7个月

-22% ↓

竣工面积

779万 m²

+56% ↑

优化成本保质控费

集采成果应用

100%

交付预结成本

节余1.6%

采购成本

-3.0% ↓

苏州云庐

(2022年12月获取)

- ✓ 品质呈现：3.7个月呈现售楼处、两套临时样板房
- ✓ 运营提效：拿地至首开4.8个月，较周边竞品快30余天
- ✓ 去化提速：5个月经营性现金流回正，住宅清盘



品牌行业领先 彰显发展价值

连续**19**年“中国房地产百强企业综合实力**TOP10**”

2023年《财富》中国上市公司**500**强第**111**名

「**2023福布斯全球企业2000强**」第**1093**名

2023中指院“中国房地产产品力优秀企业**第1名**”

2023中国房地产报“中国房地产品牌影响力百强企业**第6名**”

2023中国房地产报“中国房地产品牌创新引领力企业”

2023中指院“中国房地产交付力优秀企业”

2023经济观察报“**ESG**典范企业”

新纳入“恒生中国内地地产指数”

...

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	Avalonbay Communities	美国
1093	1134	都福集团	美国
1093	1118	绿城中国	中国内地
1095	1558	全日空	日本

中国房地产 产品力优秀企业

排名	企业
1	绿城中国



德清晓园“芯空间”
 2023 TITAN AWARDS 公共空间—铂金奖



烟台春熙海棠
 2023美国MUSE设计金奖

代建保持增长 持续引领行业

城市覆盖	123座
合约总建面	11,359万㎡
在建面积	4,914万㎡

新拓规模进一步提升

新拓项目代建费预估**51.2亿元**
同比**+26.3%**

净利润保持高增长

归母净利¹**4.74亿元**
同比**+31.3%**

蝉联行业第一身位

2022年市场份额**25.5%**

连续**七年**保持**20%+**市场份额



济南深蓝时光
服务城投客户



杭州钱江世纪城项目
保障性安置房



舟山真如湾
多业态产品力



无锡桃花源
纾困项目交付

财务概览

(人民币:亿元)	2023年1-6月	2022年1-6月	变动
收入	569.76	647.31	-12.0%
毛利	99.20	112.33	-11.7%
行政及销售开支	-26.68	-31.15	-14.3%
财务费用	-14.83	-13.78	+7.6%
其他收入	16.35	17.85	-8.4%
分占合营企业及联营公司业绩	4.86	7.39	-34.2%
汇兑亏损净值	-6.93	-11.02	/
若干资产的减值及公允价值变动净额	-4.62	-4.52	+2.2%
净利润	46.41	48.60	-4.5%
股东应占利润	25.45	18.01	+41.3%
每股基本盈利 (人民币元)	0.99	0.66	+50.0%
股东应占核心净利润¹	38.81	37.26	+4.2%

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。

财务概览

(人民币:亿元)	2023年6月30日	2022年12月31日	变动
总资产	5,437.27	5,350.77	+1.6%
其中：总存货	2,865.16	2,836.80	+1.0%
银行存款及现金	687.82	703.94	-2.3%
总负债	4,386.09	4,236.64	+3.5%
其中：总借贷	1,426.13	1,401.21	+1.8%
合同负债	1,705.04	1,478.50	+15.3%
净资产	1,051.18	1,114.13	-5.7%
其中：永续证券	0.00	15.27	-100.0%

境内融资 渠道通畅

境内发债常态化发行，获市场充分认可

截至2023年6月30日，累计发行78.09亿元，境内公开发债平均发行期限为**1.48**年，平均利息成本为**3.74%**。

(人民币：亿元)	2023年上半年 发行金额	利率	加权平均利率	截至6月30日 尚未发行额度
公司债	10	4.00%	4.00%	115
供应链ABS	24.65	3.15%-4.50%	3.42%	34.58
供应链ABN	13.44	3.50%-4.00%	3.79%	136.56
中期票据	30	3.29%-4.15%	3.89%	115
总计	78.09	-	3.74%	401.14

注：截至2023年8月25日，累计发行**108.59**亿元。

境外融资 结构改善

融资渠道畅通

积极推动**商业银行跨境联动**
提前置换到期债务

上半年与国有及股份制银行
完成三年期境外融资共**6.46**亿美元

信用评级提升

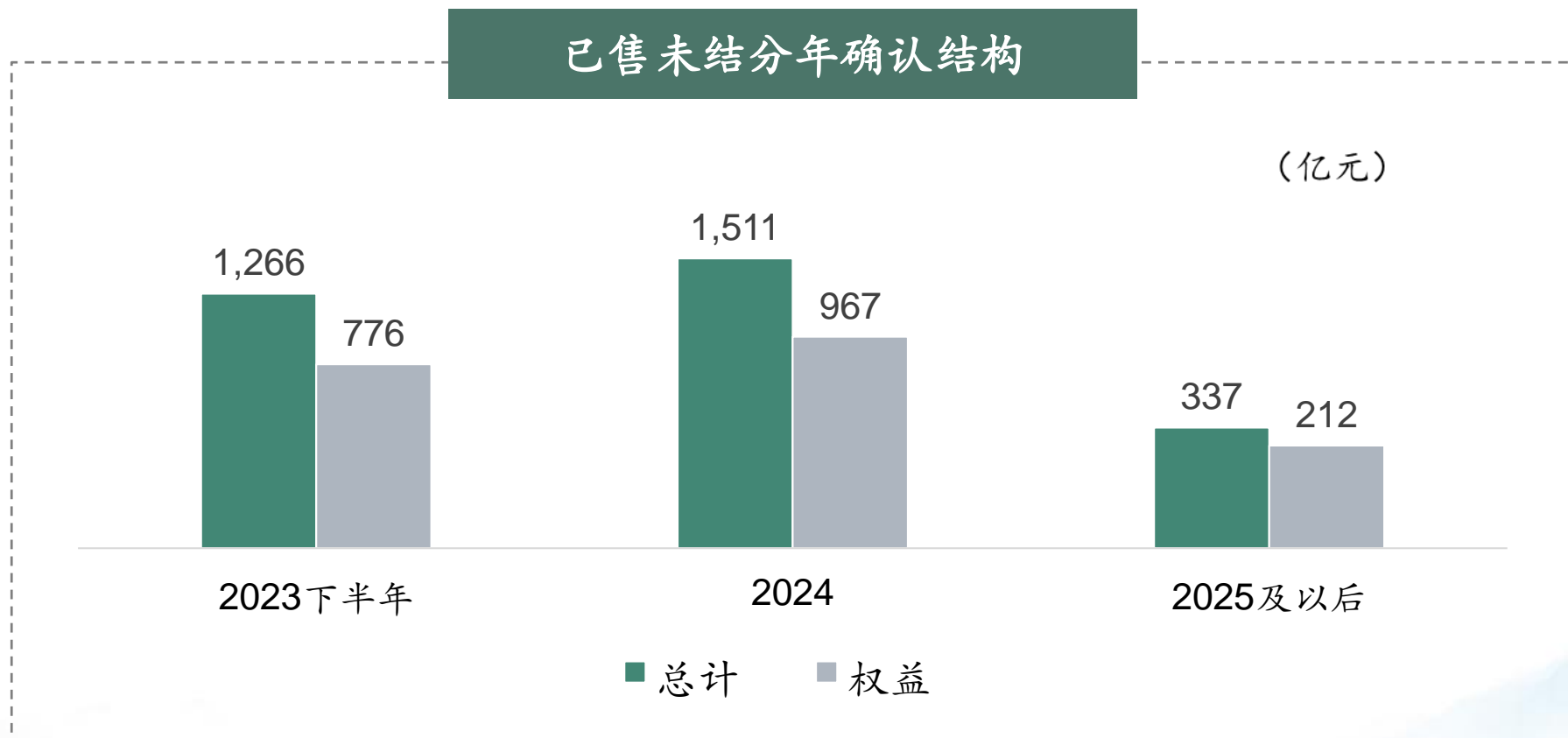
2023年5月
标普评级展望

正面↑

近两年内房极少数正面评级行动

盈利前景明确

截至2023年6月30日，累计已售未结转金额约**3,114**亿元(权益:**1,955**亿元)



面向未来，公司将保持战略定力，
围绕「**战略2025**」规划，
以打造「**TOP10中的品质标杆**」为目标，
以「**最懂客户、最懂产品**」为战略支点，
轻重并举，全面提升能力，
坚定走「**全品质、高质量、可持续**」的发展道路。

谢谢

