

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**截至2023年12月31日止年度
全年業績公佈**

摘要

- 取得收入約人民幣1,313.83億元，較去年增長3.3%；
- 股東應佔淨利潤約人民幣31.18億元，較去年增長13.1%；股東應佔核心淨利潤約人民幣64.17億元；
- 於2023年12月31日，銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)約為人民幣734億元(於2022年12月31日：人民幣704億元)；
- 總借貸加權平均利息成本為4.3%，較2022年的4.4%下降10個基點；
- 每股基本盈利人民幣1.22元，較去年增長18.4%；董事會建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.43元；
- 取得總合同銷售約人民幣3,011億元，回款率超100%；
- 新增38個項目，總建築面積約557萬平方米，預計可售貨值達約人民幣1,425億元，一二線貨值佔比達84%，權益比提升至74%。

綠城中國控股有限公司(「綠城」、「綠城中國」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「本年度」)按照國際財務報告準則編製的經審核綜合年度業績，連同截至2022年12月31日止年度的經審核比較數字。以下財務資料是節錄自本集團將刊發的2023年年度報告所載列的本集團經審核綜合財務報表。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	131,383,150	127,153,071
銷售成本		(114,310,289)	(105,132,324)
毛利		17,072,861	22,020,747
其他收入	5	2,857,022	3,617,092
其他收益／(虧損)	6	758	(1,382,128)
銷售開支		(2,727,785)	(2,902,443)
行政開支		(5,139,440)	(5,386,876)
財務費用	7	(2,916,047)	(2,728,633)
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值		(230,054)	(72,509)
非金融資產減值虧損淨值		(1,390,501)	(1,502,332)
投資物業公平值變動虧損		(352,008)	(108,678)
收購附屬公司收益淨值		385,531	12,539
出售附屬公司(虧損)／收益淨值		(389)	5,244
分佔聯營公司業績		1,773,000	1,696,177
分佔合營企業業績		391,698	(11,883)
除稅前利潤		9,724,646	13,256,317
稅項	8	(3,046,507)	(4,361,353)
年內利潤		6,678,139	8,894,964
以下人士應佔：			
本公司股東		3,117,684	2,756,100
非控股股東權益		3,560,455	6,138,864
		6,678,139	8,894,964

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他全面收益			
於後續期間不會重新分類至損益的 其他全面收益：			
年內按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資的公平值虧損，除稅後		(328,285)	(228,503)
分佔聯營公司的其他全面虧損		—	(1,479)
		<u>(328,285)</u>	<u>(229,982)</u>
年內其他全面收益		(328,285)	(229,982)
年內全面收益總額		<u>6,349,854</u>	<u>8,664,982</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		2,791,727	2,533,294
非控股股東權益		<u>3,558,127</u>	<u>6,131,688</u>
		<u>6,349,854</u>	<u>8,664,982</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>人民幣1.22元</u>	<u>人民幣1.03元</u>
攤薄	10	<u>人民幣1.22元</u>	<u>人民幣1.02元</u>

綜合財務狀況表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 附註 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,823,203	9,613,761
投資物業	10,462,662	9,370,010
使用權資產	1,083,143	976,336
商譽	981,761	981,761
無形資產	571,207	588,295
於聯營公司權益	28,210,949	27,645,793
於合營企業權益	12,113,523	15,893,633
按公平值計入指定的其他全面收益的 權益投資	1,093,062	1,400,223
遞延稅項資產	6,120,332	6,176,738
收購物業訂金	222,266	59,192
應收關聯人士款項	129,394	—
非流動資產總額	<u>71,811,502</u>	<u>72,705,742</u>
流動資產		
可供發展物業	10,883,425	11,097,426
發展中物業	235,911,626	245,909,719
已竣工待售物業	38,438,742	26,673,220
存貨	1,279,303	997,222
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	11 10,273,655	9,247,475
合同資產	3,838,856	3,831,613
合同成本	773,104	803,783
應收關聯人士款項	69,619,604	76,069,261
預付所得稅	9,394,274	8,979,181
其他預付稅項	8,656,514	8,241,748
按公平值計入損益的金融資產	42,324	126,430
抵押銀行存款	3,686,193	4,081,837
銀行結餘及現金	69,758,363	66,312,335
持有待售的資產	<u>462,555,983</u>	<u>462,371,250</u>
	<u>1,169,489</u>	<u>—</u>
流動資產總額	<u>463,725,472</u>	<u>462,371,250</u>

		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	57,449,257	61,454,282
合同負債		159,812,710	147,850,403
應付關聯人士款項		28,236,762	41,711,788
應付所得稅		8,036,928	10,515,273
其他應付稅項		16,793,405	16,239,567
租賃負債		94,833	76,963
銀行及其他借款		19,201,042	17,689,640
優先票據		1,170,550	103,509
公司債務工具		12,175,191	7,364,936
證券化安排的收款		-	1,748,125
		302,970,678	304,754,486
持有待售的負債		277,401	-
流動負債總額		303,248,079	304,754,486
淨流動資產		160,477,393	157,616,764
資產總額減流動負債		232,288,895	230,322,506
非流動負債			
銀行及其他借款		88,013,173	81,389,727
優先票據		8,035,244	8,902,919
公司債務工具		17,546,593	21,979,913
證券化安排的收款		-	942,650
租賃負債		487,828	376,896
遞延稅項負債		4,148,741	5,228,616
按公平值計入損益的金融負債		122,208	88,867
非流動負債總額		118,353,787	118,909,588
資產淨值		113,935,108	111,412,918
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
股本		242,475	242,475
儲備		35,887,908	35,781,282
		36,130,383	36,023,757
永久證券		-	1,526,799
非控股股東權益		77,804,725	73,862,362
權益總額		113,935,108	111,412,918

財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司及集團資料

綠城中國控股有限公司(「本公司」)於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於Maples Corporate Services Limited，地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)發展供銷售住宅物業。

2.1 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新訂及經修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號的修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二立法模板

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等經修訂國際財務報告準則生效時應用(如適用)。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回中之租賃負債 ¹
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) ¹
國際會計準則第1號的修訂	附有契約條件的非流動負債(「2022年修訂」) ¹
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 ¹
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未確定強制生效日期但可供採納

3. 經營分部資料

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據本集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單元，並設有下列五個報告經營分部：

- (a) 物業發展
- (b) 酒店業務
- (c) 物業投資
- (d) 項目管理，及
- (e) 其他

就物業發展報告分部而言，主要經營決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就酒店業務報告分部而言，主要經營決策者審閱每家酒店的財務資料，故每家酒店構成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有酒店均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資報告分部而言，主要經營決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就項目管理報告分部而言，主要經營決策者審閱每項項目管理項目的財務資料，故每項項目管理項目構成獨立經營分部。然而，項目管理項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有項目管理項目歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

3. 經營分部資料(續)

其他經營分部包括銷售建築材料、設計及裝修以及其他業務。於本年度及過往年度，該等分部概不符合報告分部的定量門檻。因此，該等分部歸類為「其他」。

管理層單獨監察本集團各經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現根據報告分部的利潤／(虧損)(即計量持續經營業務的經調整除稅後利潤／(虧損))予以評估。持續經營業務的經調整除稅後利潤／(虧損)按與本集團持續經營業務的除稅後利潤／(虧損)一致的方式計量，惟有關計量不包括若干行政開支、其他收入、財務費用和稅項。

全部資產均分配至經營分部，惟與非經營集團實體有關的銀行結餘及現金、抵押銀行存款、物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收益的權益投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項、預付所得稅、無形資產、遞延稅項資產、其他預付稅項以及應收關聯人士款項則除外。

全部負債均分配至經營分部，惟與非經營集團實體有關的貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項、應付所得稅、其他應付稅項以及遞延稅項負債則除外。

分部間銷售及轉讓參考以當時市價向第三方銷售的售價而進行。

3. 經營分部資料(續)

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
客戶合同收入	120,580,281	1,046,025	-	3,134,806	6,395,869	131,156,981	-	131,156,981
租金收入	-	-	226,169	-	-	226,169	-	226,169
對外分部收入總計	120,580,281	1,046,025	226,169	3,134,806	6,395,869	131,383,150	-	131,383,150
分部間收入	99,757	7,734	32,980	126,328	4,090,076	4,356,875	(4,356,875)	-
分部收入總計	<u>120,680,038</u>	<u>1,053,759</u>	<u>259,149</u>	<u>3,261,134</u>	<u>10,485,945</u>	<u>135,740,025</u>	<u>(4,356,875)</u>	<u>131,383,150</u>
分部業績	<u>5,592,257</u>	<u>76,613</u>	<u>(110,551)</u>	<u>1,029,713</u>	<u>332,358</u>	<u>6,920,390</u>	-	<u>6,920,390</u>
未分配行政開支								(240,346)
未分配其他收入								48,966
未分配財務費用								(14,387)
未分配稅項								<u>(36,484)</u>
年內利潤								<u>6,678,139</u>

截至2022年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入								
客戶合同收入	117,536,625	688,866	-	2,450,483	6,299,558	126,975,532	-	126,975,532
租金收入	-	-	177,539	-	-	177,539	-	177,539
對外分部收入總計	117,536,625	688,866	177,539	2,450,483	6,299,558	127,153,071	-	127,153,071
分部間收入	-	8,546	52,380	182,231	3,011,969	3,255,126	(3,255,126)	-
分部收入總計	<u>117,536,625</u>	<u>697,412</u>	<u>229,919</u>	<u>2,632,714</u>	<u>9,311,527</u>	<u>130,408,197</u>	<u>(3,255,126)</u>	<u>127,153,071</u>
分部業績	<u>8,096,506</u>	<u>23,353</u>	<u>(26,976)</u>	<u>701,176</u>	<u>328,253</u>	<u>9,122,312</u>	-	<u>9,122,312</u>
未分配行政開支								(225,309)
未分配其他收入								25,983
未分配財務費用								(13,508)
未分配稅項								<u>(14,514)</u>
年內利潤								<u>8,894,964</u>

3. 經營分部資料(續)

分部資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業發展	482,501,389	489,094,315
酒店業務	10,620,113	10,206,819
物業投資	11,566,891	10,077,154
項目管理	6,137,119	5,890,895
其他	19,335,602	14,709,191
分部資產總額	530,161,114	529,978,374
未分配	5,375,860	5,098,618
綜合資產	<u>535,536,974</u>	<u>535,076,992</u>

分部負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業發展	401,748,563	406,930,745
酒店業務	1,340,844	1,926,502
物業投資	1,268,249	1,702,109
項目管理	1,846,961	2,009,533
其他	13,225,909	9,702,030
分部負債總額	419,430,526	422,270,919
未分配	2,171,340	1,393,155
綜合負債	<u>421,601,866</u>	<u>423,664,074</u>

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加*	7,283,162	226,776	1,984,441	47,471	199,704	9,741,554	6,069	9,747,623
於聯營公司的權益	27,518,557	-	-	99,014	593,378	28,210,949	-	28,210,949
於合營企業的權益	11,849,790	-	-	16,296	247,437	12,113,523	-	12,113,523
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值	188,884	(8)	-	41,185	(7)	230,054	-	230,054
非金融資產減值虧損淨值	1,365,199	25,302	-	-	-	1,390,501	-	1,390,501
投資物業公平值變動虧損	-	-	350,675	-	1,333	352,008	-	352,008
出售附屬公司虧損淨值	389	-	-	-	-	389	-	389
收購附屬公司收益淨值	(385,531)	-	-	-	-	(385,531)	-	(385,531)
物業、廠房及設備折舊	143,392	303,568	50,977	15,716	60,746	574,399	10,640	585,039
使用權資產攤銷	85,016	26,575	3,920	7,391	25,232	148,134	21,778	169,912
出售物業、廠房及設備以及 使用權資產虧損	(2,480)	(9)	-	(1,944)	(1,006)	(5,439)	(2,302)	(7,741)
利息收入	(1,981,361)	(13,160)	(5,558)	(113,386)	(54,767)	(2,168,232)	(20,790)	(2,189,022)
財務費用	2,762,983	41,975	52,543	5,493	38,666	2,901,660	14,387	2,916,047
分佔聯營公司業績	(1,772,641)	-	-	(3,154)	2,795	(1,773,000)	-	(1,773,000)
分佔合營企業業績	(348,976)	-	-	(11,740)	(30,982)	(391,698)	-	(391,698)
稅項	2,837,707	2,568	(69,725)	196,711	42,762	3,010,023	36,484	3,046,507

3. 經營分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度

	物業發展	酒店業務	物業投資	項目管理	其他	分部總計	未分配	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
包括於分部損益或分部資產計量的金額：								
非流動資產增加*	10,325,919	125,301	1,971,029	73,298	114,130	12,609,677	17,481	12,627,158
於聯營公司的權益	26,971,882	-	-	79,962	593,949	27,645,793	-	27,645,793
於合營企業的權益	15,656,812	-	-	236,821	-	15,893,633	-	15,893,633
預期信用虧損模式下的減值虧損淨值	52,560	(1,541)	-	20,611	879	72,509	-	72,509
非金融資產減值虧損淨值	1,510,051	(7,719)	-	-	-	1,502,332	-	1,502,332
投資物業公平值變動虧損	-	-	107,363	-	1,315	108,678	-	108,678
出售附屬公司收益淨值	(5,244)	-	-	-	-	(5,244)	-	(5,244)
物業、廠房及設備折舊	109,672	358,722	784	14,111	49,525	532,814	8,092	540,906
使用權資產攤銷	80,671	18,116	3,419	6,593	41,266	150,065	10,702	160,767
出售物業、廠房及設備以及使用權資產虧損	(420)	(2,855)	-	408	3,511	644	(414)	230
利息收入	(2,304,242)	(11,436)	(2,745)	(123,249)	(39,668)	(2,481,340)	(18,838)	(2,500,178)
財務費用	2,568,239	53,916	60,618	5,308	27,044	2,715,125	13,508	2,728,633
分佔聯營公司業績	(1,687,028)	-	-	(9,149)	-	(1,696,177)	-	(1,696,177)
分佔合營企業業績	24,810	-	-	(12,927)	-	11,883	-	11,883
稅項	4,155,154	1,681	(4,004)	166,301	27,708	4,346,840	14,513	4,361,353

* 非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、無形資產、於合營企業的權益及於聯營公司的權益，而不包含金融工具、商譽及遞延稅項資產。

地區市場

本集團的綜合收入及業績主要源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合非流動資產均位於中國。

有關主要客戶的資料

年內概無向單一客戶的銷售佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合同收入	131,156,981	126,975,532
其他來源的收入：		
租金收入	226,169	177,539
總計	<u>131,383,150</u>	<u>127,153,071</u>

客戶合同收入

收入資料明細

地區市場

本集團的綜合收入主要源自中國(居住國)市場。

下文所載為客戶合同收入與分部資料中所披露金額的對賬：

截至2023年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	120,580,281	1,046,025	226,169	3,134,806	6,395,869	131,383,150
分部間	99,757	7,734	32,980	126,328	4,090,076	4,356,875
	<u>120,680,038</u>	<u>1,053,759</u>	<u>259,149</u>	<u>3,261,134</u>	<u>10,485,945</u>	<u>135,740,025</u>
物業租金收入調整	-	-	(226,169)	-	-	(226,169)
抵銷	(99,757)	(7,734)	(32,980)	(126,328)	(4,090,076)	(4,356,875)
客戶合同收入	<u>120,580,281</u>	<u>1,046,025</u>	<u>-</u>	<u>3,134,806</u>	<u>6,395,869</u>	<u>131,156,981</u>

截至2022年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於分部資料披露的收入						
對外客戶	117,536,625	688,866	177,539	2,450,483	6,299,558	127,153,071
分部間	-	8,546	52,380	182,231	3,011,969	3,255,126
	<u>117,536,625</u>	<u>697,412</u>	<u>229,919</u>	<u>2,632,714</u>	<u>9,311,527</u>	<u>130,408,197</u>
物業租金收入調整	-	-	(177,539)	-	-	(177,539)
抵銷	-	(8,546)	(52,380)	(182,231)	(3,011,969)	(3,255,126)
客戶合同收入	<u>117,536,625</u>	<u>688,866</u>	<u>-</u>	<u>2,450,483</u>	<u>6,299,558</u>	<u>126,975,532</u>

5. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	2,189,022	2,500,178
綜合服務收入	366,969	759,139
指定按公平值計入其他全面收益的權益投資股息	42,057	46,226
政府補助	61,973	71,611
其他	197,001	239,938
	<u>2,857,022</u>	<u>3,617,092</u>
其他收入總計	<u>2,857,022</u>	<u>3,617,092</u>

6. 其他收益／(虧損)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(38,833)	(1,371,457)
出售一家聯營公司收益	89,640	420
出售物業、廠房及設備以及使用權資產收益／(虧損)淨額	7,741	(230)
按公平值計入損益計量的金融資產的公平值變動(虧損)／ 收益	(29,252)	11,455
按公平值計入損益計量的金融負債的公平值變動虧損	(33,341)	(61,774)
終止確認按攤銷成本計量的金融負債的收益	4,803	39,458
	<u>758</u>	<u>(1,382,128)</u>
其他收益／(虧損)總計	<u>758</u>	<u>(1,382,128)</u>

7. 財務費用

持續經營所產生的財務費用分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行及其他借款利息以及應付關聯人士款項的利息	6,764,010	6,537,523
優先票據利息	437,164	415,227
公司債務工具利息	1,108,016	1,147,462
證券化安排的收款利息	50,270	161,324
租賃利息	26,526	18,875
	<u>8,385,986</u>	<u>8,280,411</u>
借款成本總額	<u>8,385,986</u>	<u>8,280,411</u>
減：資本化於發展中物業與在建工程的利息	(5,469,939)	(5,551,778)
	<u>2,916,047</u>	<u>2,728,633</u>
總計	<u>2,916,047</u>	<u>2,728,633</u>

8. 稅項

本集團所得稅開支的主要組成部分載列如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,914,402	4,469,560
中國土地增值稅	1,366,115	1,403,285
小計	4,280,517	5,872,845
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(12,986)	(18,181)
遞延稅項：		
中國企業所得稅	(1,186,231)	(1,376,325)
中國土地增值稅	(34,793)	(116,986)
小計	(1,221,024)	(1,493,311)
年內稅項支出總額	3,046,507	4,361,353

本公司於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其本年度於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%或15%。

綠城建築科技集團有限公司、綠城建設管理集團有限公司、浙江綠城聯合設計有限公司、浙江綠城科技家居有限公司、浙江綠城築樂美城市發展有限公司、浙江綠城建築幕牆工程有限公司、綠城房屋科技有限公司、浙江綠城未來數智科技有限公司及浙江綠城匠心建築設計有限公司為高科技企業，於截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的適用企業所得稅稅率均為15%。綠城楠里建設管理有限公司是新認定的高科技企業，於截至2023年12月31日止年度的適用企業所得稅稅率為15%。此外，由於北海雷英投資有限公司以及西安復裕房地產開發有限公司從事西部地區鼓勵類產業，於截至2023年12月31日止年度的適用企業所得稅稅率亦為15%。

企業所得稅法豁免兩家有直接投資關係的居民企業的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外，所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。年內，概無就本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

8. 稅項(續)

本集團根據管理層的最佳估計及按照中國有關稅務法律及法規所載規定確認中國土地增值稅。截至2023年12月31日止年度，本集團已估計並作出人民幣1,331,322,000元(2022年：人民幣1,286,299,000元)的中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債將於物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而稅務機關未必同意計算中國土地增值稅撥備的基準。

按中國法定稅率計算的除稅前利潤適用稅項支出，與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及中國法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前利潤	9,724,646	13,256,317
按中國企業所得稅率25%計算的稅項	2,431,162	3,314,079
不同稅率的影響	(149,900)	(74,009)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(509,966)	(439,320)
分佔合營企業業績的稅項影響	(110,346)	(60,133)
就稅務目的而言毋須課稅收入的稅項影響	(16,260)	(25,924)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	467,542	479,032
過往年度超額撥備	(12,986)	(18,181)
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	228,111	312,239
未確認稅務虧損的稅項影響	264,270	178,789
就先前未確認的稅項虧損及可扣減暫時性差異 確認遞延稅項資產	(365,490)	(210,575)
動用先前未確認稅項虧損	(164,903)	(55,054)
年內中國土地增值稅撥備	1,331,322	1,286,299
中國土地增值稅的稅項影響	(330,361)	(321,575)
未分配利潤的稅項影響	-	86,335
就稅務目的而言可扣減永久證券分派的稅項影響	(15,688)	(90,649)
	<u>3,046,507</u>	<u>4,361,353</u>
年內稅務開支		

分佔聯營公司及合營企業稅項分別為人民幣509,966,000元(2022年：人民幣439,320,000元)及人民幣110,346,000元(2022年：人民幣60,133,000元)，計入綜合損益及其他全面收益表的「分佔聯營公司業績」及「分佔合營企業業績」。

9. 股息

於2023年7月31日，已向本公司股東派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.5元，或總計人民幣1,265,999,000元。

於2022年7月29日，已向本公司股東派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.46元，或總計人民幣1,154,944,000元。

董事建議擬派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元(2022年：每股普通股人民幣0.50元)，惟須待本公司股東於應屆股東周年大會批准。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利：		
本公司股東應佔年內利潤	3,117,684	2,756,100
歸屬於永久證券	<u>(25,954)</u>	<u>(171,650)</u>
就每股基本盈利而言的盈利	<u>3,091,730</u>	<u>2,584,450</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>3,091,730</u>	<u>2,584,450</u>
股份數目	2023年	2022年
股份：		
就計算每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	2,531,998,690	2,515,910,111
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權及激勵股份	<u>714,829</u>	<u>20,098,493</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>2,532,713,519</u>	<u>2,536,008,604</u>

計算截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度每股攤薄盈利乃基於母公司普通權益持有人應佔利潤。用於計算的加權平均普通股數目為計算每股基本盈利時所使用的年內已發行普通股數目，及假設因本公司授出的購股權產生的所有攤薄潛在普通股視同獲行使後已發行的普通股加權平均數計算。

計算截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的每股攤薄盈利並無假設對綠城管理控股有限公司有攤薄潛力普通股的細微影響。

11. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	2,160,467	1,761,197
減：信貸虧損撥備	<u>(148,585)</u>	<u>(140,319)</u>
貿易應收款項的賬面淨值	<u>2,011,882</u>	<u>1,620,878</u>
其他應收款項	8,363,686	5,499,253
減：信貸虧損撥備	<u>(812,455)</u>	<u>(901,972)</u>
其他應收款項的賬面淨值	<u>7,551,231</u>	<u>4,597,281</u>
預付款項及訂金	<u>710,542</u>	<u>3,029,316</u>
總計	<u>10,273,655</u>	<u>9,247,475</u>

本集團給予其貿易客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備前)基於開票日的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	1,594,402	1,035,447
91至180日	62,382	149,565
181至365日	62,683	209,263
超過365日	<u>441,000</u>	<u>366,922</u>
總計	<u>2,160,467</u>	<u>1,761,197</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	48,614,483	47,721,746
其他應付款項及預提費用	8,815,874	13,638,036
收購一家附屬公司應付代價	18,900	94,500
	<u>57,449,257</u>	<u>61,454,282</u>
總計	<u>57,449,257</u>	<u>61,454,282</u>

貿易應付款項主要包括尚未支付的貿易採購金額及承包商款項。於報告期末貿易應付款項基於開票日的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
180日內	36,450,931	35,405,538
181至365日	7,973,190	9,667,848
超過365日	4,190,362	2,648,360
	<u>48,614,483</u>	<u>47,721,746</u>
總計	<u>48,614,483</u>	<u>47,721,746</u>

貿易及其他應付款項不計息及通常於60日期限內結算。

管理層討論與分析

經營回顧

2023年，我國實現了5.2%的GDP增長，增速保持在合理區間。然而面對複雜嚴峻的內外部形勢，中國房地產市場仍處於深度結構性調整當中，房企面臨諸多挑戰。「因城施策」的政策基調下，多地政策優化已從三四線傳導至一二線城市，政策環境接近2014年以來最寬鬆階段，但全國商品房銷售額仍較上年下降6.5%，房地產開發投資較上年下降9.6%。市場冷熱不均，土拍分化加劇，居民置業信心有待提振，諸多因素全面考驗房企的綜合能力。

面對不確定的行業環境，綠城中國目標明確，堅定走「全品質、高質量、可持續」發展道路，圍繞「提質增效」，持續「改革、改變、改進」，努力在不確定中尋求確定性。2023年，公司穩健經營，確保安全底線，業績穩中有升；同時實現了良好的發展，經營指標向好，經營質量提升。

2023年，綠城中國得到業內外廣泛認可，連續20年榮膺「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，連續多年上榜「福布斯全球企業2000強」，榮獲「房地產上市公司H股10強」、「房地產開發企業交付力TOP5」等，並獲MSCI ESG評級上調至「A」級別。回顧2023年，公司收入盈利穩健增長，資金充裕債務穩健，股息收益率進一步提升；投資量質雙優，投資額全國第五，新增貨值全國第六，發展底盤持續夯實；合同銷售升至全國第三，權益銷售再創新高，行業佔位穩中有升；融資渠道暢通、多元，資金成本下降，資本市場高度認可；運營管理提質提速，「一年兩熟」開發節奏更趨成熟；產品服務持續領先，蟬聯多家產品力測評榜第一，客戶滿意度保持行業第一身位。

業績端：收入再創新高，盈利穩中有升

本年度本集團取得收入人民幣1,313.83億元，較2022年的人民幣1,271.53億元增加人民幣42.30億元，上升3.3%。本年度本公司股東應佔利潤人民幣31.18億元，較2022年的人民幣27.56億元上升13.1%。若扣除匯兌損益、收購收益、若干資產的減值虧損計提與撥回的稅後淨影響、若干資產的公平值調整於年內的稅後淨影響，本年度本公司股東應佔核心利潤為人民幣64.17億元，與2022年的人民幣64.14億元基本持平。

董事會建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.43元(2022年：每股人民幣0.50元)。

投資端：收斂聚焦深耕，確保源水質量

2023年，本集團投資工作收斂聚焦，嚴格根據現金流排佈，堅持差異化投資，深耕核心城市，狙擊投資機會性城市，確保投一成一。積極參加杭州、上海、北京、西安等一二線核心城市土地競拍近兩百次。全年新增項目38個，總建築面積約557萬平方米，本集團承擔成本約人民幣595億元，平均樓面價約每平方米人民幣14,231元，預計新增貨值達人民幣1,425億元，位列全國第六。

深耕核心，抵禦風險。新拓項目持續向高能級城市的高能級板塊集中，一二線貨值佔比84%，北上杭三城新增貨值約人民幣823億元，佔比58%；同時在西安、寧波、蘇州、南京、成都等優質城市核心板塊多有斬獲。投資進一步向市場安全區域集中，提升了公司抗風險能力。

質效齊升，轉化高效。新拓項目年內已首開26個，佔當年新增土儲數量的68%。新項目積極踐行「一年兩熟」的快周轉理念，新增貨值當年實現銷售轉化約人民幣549億元，同比提升約10%，當年轉化率約39%。

鞏固利潤，提升權益。2023年新增項目淨利潤率持續保持較好水平，平均權益比進一步提升至約74%，確保安全性、突出流動性、均衡盈利性，強化長期歸母利潤兌現。

2023年新增土地儲備表

序號	地塊／項目名稱	權益比例	綠城方	總建築面積 (平方米)
			承擔金額 (人民幣百萬元)	
1	杭州汀岸辰風里	91%	2,954	169,494
2	杭州月依星河軒	49.3%	265	72,511
3	杭州紫棠園	49.4%	1,491	170,569
4	杭州汀桂里	63.1%	541	87,116
5	杭州咏溪雲廬	43.4%	934	180,270
6	杭州芝瀾月華	87.3%	4,139	143,682
7	杭州麗瀾軒	87.4%	1,890	109,928
8	杭州玉海棠	99%	1,614	161,160
9	杭州桂月雲翠	40.3%	1,399	200,612
10	杭州雲誦桂月軒	98.5%	2,469	139,258
11	杭州綠汀春曉	100%	2,394	177,436
12	杭州溪映明月	100%	1,016	79,916
13	杭州雲咏明月	69.4%	721	99,945
14	杭州錦海棠	100%	2,964	320,201
15	寧波鳳鳴雲翠	26.8%	823	193,765
16	寧波燕語春風	89.4%	562	64,699
17	余姚映翠曉園	50.3%	281	98,295
18	嘉興曉風印月府	99.1%	1,097	159,496
19	臨海江瀾鳴翠	97.7%	421	60,889
20	紹興曉風印月	97.9%	1,430	150,067
21	嵊州越劇小鎮	32.2%	39	55,406
22	麗水湖境雲廬	95.5%	664	109,005
23	台州鳳起潮鳴	51%	1,144	178,490
24	義烏鳳起潮鳴	64%	1,984	255,680
25	上海沁蘭園	100%	6,176	195,378
26	上海留香園	100%	4,886	221,124
27	上海春曉園	100%	2,856	114,157
28	南京金陵月華	41%	2,829	219,634
29	蘇州春月錦園	96.9%	810	66,740
30	北京曉月和風	48.1%	1,836	184,548
31	天津桂語聽蘭二期	85.1%	421	75,618
32	大連海韵曉風	99%	1,071	100,567
33	成都錦海棠	80%	501	73,701
34	西安全運村丹桂苑	51%	547	193,386
35	西安月映海棠	86%	619	94,384
36	西安春熙海棠	86%	1,505	212,029
37	西安鳳鳴海棠	86%	1,813	272,244
38	海南藍灣小鎮(海韵曉風)	51%	409	109,120
合計			59,515	5,570,520

得益於投資策略的有效落實，本集團總土地儲備持續聚焦核心城市核心板塊，推動公司穩健發展。於2023年12月31日，綠城集團共有土地儲備項目168個(包括在建及待建)，總建築面積約3,720萬平方米，其中權益總建築面積約為2,332萬平方米；總可售面積約為2,499萬平方米，權益可售面積約為1,557萬平方米；平均樓面地價約每平方米人民幣7,982元。一二線城市貨值佔比80%，優質長三角區域佔比57%，北京、上海、杭州等十大戰略核心城市佔比59%。

營銷端：加大搶收力度，佔位穩中有升

2023年，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司及其附屬公司連同其合營企業及聯營公司)的合同銷售排名持續提升，位列全國第三(同比上升1位)，自投銷售排名第七(同比上升1位)，權益銷售排名第八(同比上升3位)。綠城集團累計取得總合同銷售面積約1,547萬平方米，總合同銷售金額約人民幣3,011億元，同比微增0.3%。其中，綠城集團自投項目累計取得合同銷售面積約686萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,943億元；其中歸屬於綠城集團的權益金額約人民幣1,276億元，同比增長4%，權益比提升至66%，再創新高。自投項目銷售均價約每平方米人民幣28,334元，維持行業較高水平。此外，綠城集團以「綠城」品牌銷售的代建管理項目(非自投項目，簡稱「代建項目」)，於本年度累計取得合同銷售面積約861萬平方米，合同銷售金額約人民幣1,068億元。

聚焦核心，緊抓回款。一二線城市銷售額佔比86%。根據克而瑞48城統計，本集團在北京、上海、杭州、西安、天津、蘇州、大連、寧波等13個重點城市位列當地銷售前十。市場分析及營銷策略更精準，2023年首開去化率82%，較2022年提升7個百分點。高能級核心城市的市場地位持續鞏固。2023年銷售回款率超過100%，繼續維持高位，有效支撐現金流及再投資。

策略多元，系統精進。車商去化考核激勵傾斜，多模式推動去化，車宅去化比提升至1.3，商辦去化同比提升22%。價值營銷驅動，構建具有獨特性與競爭力的價值IP。上海「繁花三章」三盤聯動，首開熱銷人民幣82億元，2023年實現銷售額超人民幣百億元。杭州芝瀾月華，從開盤至超人民幣七十億元貨值售罄僅1個月時間。持續提升數字營銷能力，打造線下+線上雙案場，實現新媒體成交人民幣117億元，推廣費用亦大幅節約。

產品端：踐行產品主義，放大競爭優勢

堅持產品品質是「一號工程」，客戶滿意度是「一號標準」。綠城中國再次實現三大機構(中指院、克而瑞、億翰智庫)產品力測評大滿貫，連續12年在「中國城市居民居住滿意度」調查中榮獲佳績，2023年在所進駐的16座城市拿下總體滿意度第一，7座城市忠誠度第一。

精工匠心，研發精進。產研客研體系打通，以標準化及創新研發為引領，從產品譜系向產品系升級，構建「月華系」「廬系」等8條產品系，滿足高端改善需求；落地生息社區、園區十景等「前置創新」成果18項，提升產品創新效率，獲60餘項國內外重要設計大獎。

品質交付，實景示範。綠城中國將品質交付視為公司紅線。自投板塊交付面積1,777萬平方米，同比增長24%；平均建造周期28.2個月，同比減少5%，實際交付較合同平均提前41天，房屋質量客戶滿意度行業領先。全國落地16個「全維實景示範區」，實景展示未來生活重要場景，所見即所得，引領行業先鋒。

運營端：強化內功修煉，效率再上台階

2023年，公司通過「能力封裝」，將優秀經驗總結為可以快速複製的標準流程。「一年兩熟」開發節奏更趨成熟，高效運營，增強競爭優勢。

決策高效，運營提速。2023年項目從拿地到開工、首開周期平均提速至2.2、4.7個月，總體運營效率提速18%。多個城市或項目實現當年首開提速，杭州由4.8個月提速至4.2個月，北京由5.5個月提速至3.1個月，上海由9.6個月提速至4.3個月，寧波由4.9個月提速至4.2個月，杭州汀岸辰風里拿地到首開僅67天，拿地到售罄也僅用時81天。杭州芝瀾月華和麗瀾軒，兩盤合計超人民幣百億貨值，從拿地至售罄僅用時163天。

成本優化，工程提量。通過「季度管控，動態管理」對費額／費率全程監管、預警，實現2023年管理費用同比下降4.6%，銷售費用同比下降6%。優化陽光招采平台，應招盡招，實現集約化，動態建造成本同比降低1.6%，集采價格同比下浮2.8%，集采成果應用率保持100%。此外，2023年竣工面積同比提升37%至約1,732萬平方米，保質保量完成全年竣工要求。

組織端：優化組織架構，效能持續激發

2023年，「集團—城市」兩級架構進一步落地，三大業務板塊持續多元協同，人崗匹配，提升效率，節約費用。積極實施「人才活水」計劃，推動內部近600位人才有序流動及總部人才下沉一線。注重內培外引，外部引進295名優秀管理者。人均效能持續提升，營銷人均銷售額人民幣7,200萬元，同比增長28%。組織敬業度總分為93分，居行業優秀行列。

融資：財務保持穩健，債務結構安全

2023年，房企融資支持政策陸續出台，但整個行業受部分同業債務違約及輿情影響，仍面臨挑戰。在此環境下，本集團憑藉優質的信用背景、穩健的業務發展以及有效的現金流管控，融資渠道暢通，債務結構安全，為本集團可持續發展提供了堅實保障。2023年總借貸加權平均利息成本降至4.3%，在境內債券及境外貸款價格上揚的基礎上，較去年的4.4%仍下降10個基點。一年內到期債務佔本集團於2023年底總債務的比例為22.3%，維持低位。

2023年，本集團在境內債券方面估值穩定，一級發行人民幣138.53億元，同時完成境外融資置換11.72億美元(含2024年到期債務提前置換4.5億美元)，中資銀行機構佔比進一步提升，境外債務結構更加穩定。截止目前，2024年到期境外債務再融資工作進展順利，已有多家銀行出具批覆，本集團計劃於2024年上半年完成全年到期債務的置換工作。以上均反映出金融機構及資本市場對本集團的高度認可。

代建：堅持輕重並進，鞏固龍頭地位

本公司附屬公司綠城管理控股有限公司(「綠城管理」)持續保持行業第一，市佔率連續8年20%以上，榮獲中指院「中國房地產代建運營引領企業TOP1」、億瀚智庫「中國代建服務商綜合實力TOP1」等多項殊榮。2023年，綠城管理牽頭成立中房協代建行業分會，引領行業標準、搭建生態平台，鞏固龍頭地位。

截至2023年12月31日，綠城管理在管項目已覆蓋122城，在建面積約5,252萬平方米，合約總建築面積約1.2億平方米，政府代建合約總建面約3,203萬平方米。綠城管理業務拓展能力強勁，全年新拓項目代建費預估人民幣103.7億元，同比增長20.5%；盈利能力不斷增強，歸母淨利潤達人民幣9.7億元，同比增長30.8%。

綠城+：聚焦集約發展，賦能協同主業

綠城+業務以地產開發為原點，做好主業協同賦能。建築科技業務合同金額首次突破百億，一體化面板、三維深化設計軟件等研發創新成果落地，新增專精特新企業3家，連續八年獲「中國建築裝飾行業百強企業」榮譽；生活服務業務實現城市運營服務零突破，新增43.9萬平方米。服務未來社區215個，在浙江省未來社區服務市場佔比43%。2024年初，建築科技和生活服務兩大業務通過機構合併，精簡團隊，未來將進一步聚焦業務整合和盈利增長。小鎮運營業務蟬聯「2023中國小鎮運營商綜合實力TOP1」，杭州吉祥里為綠城首個EPC+O模式獲取的城市更新類文化主題商業街區，年內開業出租率93%，為「2023城市更新標杆項目TOP10」。商管業務年內實現酒店運營收入人民幣10.46億元，同比上升51.8%，酒店業主收益率、每房收益等指標創新高；實現投資性物業租金收入人民幣2.26億元，同比上升27.0%，並圓滿完成第19屆杭州亞運會賽事服務工作。

ESG：堅持可持續發展，踐行社會責任

綠城中國制定並發佈可持續發展戰略規劃，確立了「營造綠色品質生活，實現理想生活綜合服務商」的戰略目標，以可持續理念引領公司業務發展，致力於達成長期雙碳目標，探索實踐多維度的可持續發展。

綠色建築，標杆引領。在房地產向綠色低碳轉型的大趨勢下，綠城中國秉持「人健康、房低碳、全周期」的理念，不斷提升綠建質量。2023年起獲取的新項目100%達到國家綠色建築標準。截至2023年12月31日，累計綠色建築項目293個，在建項目應用裝配式技術比例超80%。同時，打造標杆項目保持綠城中國產品力的持續領先，包括：上海前灘百合園的綠式工程管理、北京曉月和風的綠色健康園區等。

社會責任，積極踐行。「種春風」主題活動連續開展9年，「綠城林」總面積超2,140畝；「海豚計劃」15年，幫助超19萬小業主學會游泳技能；綠城康養為6萬餘位長者提供居家養老服務；依託綠城愛心基金會，通過浙江大學助學項目、無鬱中國行等特色項目進行公益捐贈。

企業管治，行業認可。本公司獲國際評級機構MSCI ESG評級提升至A級，境內權威機構萬得(wind)資訊ESG AA級，以及「2023中國綠色低碳地產(運行)TOP10」第一名等榮譽。

前景展望

2024年是中國房地產新舊發展模式的轉換之年，發展階段從增量時代變為存量時代，供求關係從供不應求變為供大於求，市場結構從剛需為主變為改善為主，房屋功能需求從金融屬性回歸居住屬性。同時，2024年也是綠城中國謀求更高質量發展的關鍵之年，公司將進一步回歸企業經營本質，堅守「最懂客戶最懂產品」，六品協同，全面發展，扎實推進「全品質高質量可持續」發展。

2024年，綠城中國將秉承「共克時艱，穩中精進，提質增效，全質發展」的理念，做精存量、做優增量、做強變量，在規模上動態守住行業Top10，打造品質標杆及行業特而美。具體工作鋪排如下：

一、投資提質。確保投資安全性、突出流動性、均衡盈利性，投早投准，「一年兩熟」。以存量去化為新增投資的前提，以快速轉化為新增投資的底倉，以投資覆盤為抓手提升出價能力。

二、產品提質。堅守產品主義，在產客研聯動、產品線迭代、創新研發、品質打造、品質交付等多維度共同發力。提升招采標準化，助推提質增效。

三、營銷提質。加快存量貨值去化，加大存量資產處置力度，加強費用管控體系建設和集采應用，提升價值營銷能力和多條線協同的價值共創，確保滿意度穩中有升。

四、財務提質。平衡現金流安全與利潤實現，加強內源性現金流管理，合理佈局融資結構，持續提升資金管理能力，合理鋪排現金流，做到「以銷定投」。

五、運營提質。前瞻謀劃遠期戰略，抓好組織績效管理，完善共贏共擔機制，優化決策機制、提升決策效率、推廣成功打法，持續提升開發效率，進一步推進運營管理的體系化、精細化。

六、組織提質。持續變革，推進兩級架構進一步落地，加強核心人才引進和人才內部流動，持續完善考核獎懲機制，進一步激發員工動力及價值創造。

七、綜合提質。鞏固代建業務龍頭地位，整合綠城+板塊業務做好主業協同賦能，盤活商業存量資產。

2024年綠城中國可售貨源充足，項目優勢顯著。截至2023年12月31日，自投項目可售貨值約人民幣2,450億元(不含2024年1月後新獲取項目當年可推盤貨值)，一二線城市佔比達80%。本集團預計2024年全年竣工項目／分期總建面約1,268萬平方米。截至2023年12月31日，本集團累計已售未結轉的金額約人民幣2,565億元(權益：約人民幣1,712億元)。

2024年，綠城中國將努力以自身工作的確定性，應對形勢變化的不確定性，瞄準既定戰略目標，全力以赴做好各項工作，在「全品質、高質量、可持續」的發展道路上堅定前行。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，同時也包括項目管理收入、設計及裝修收入、持有物業運營收入等。本年度本集團的收入為人民幣1,313.83億元，其中物業銷售收入佔比91.8%，設計及裝修收入佔比2.6%，項目管理收入佔比2.4%，持有物業運營收入等佔比3.2%，較2022年的人民幣1,271.53億元增長3.3%，主要是物業銷售收入增加。

本年度本集團實現物業銷售收入人民幣1,205.80億元，較2022年的人民幣1,175.37億元增加2.6%。本年度物業收入結轉面積為6,197,536平方米，較2022年5,877,103平方米增長5.5%。結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣19,456元，較2022年的每平方米人民幣19,999元略有下降。

2023年附屬公司結轉收入的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米) (附註)	銷售收入 (人民幣億元)	銷售比重	銷售均價 (每平方米 人民幣元)
杭州春風金沙	高層住宅	147,139	51.10	4.2%	34,729
北京頤和金茂府	高層住宅	62,842	45.08	3.7%	71,735
寧波濱河鳴翠	高層住宅、商業	207,707	42.38	3.5%	20,404
西安春風心語	高層住宅、商業	325,938	37.21	3.1%	11,416
衢州禮賢未來社區	高層住宅、商業	195,148	34.07	2.8%	17,459
溫州桂語江南	高層住宅	135,320	30.18	2.5%	22,303
杭州潮聽明月	高層住宅、商業	138,307	28.74	2.4%	20,780
杭州桃李湖濱	高層住宅、別墅	125,584	27.29	2.3%	21,730
寧波春熙潮鳴	高層住宅	71,018	25.65	2.1%	36,118
青島理想之城	高層住宅、多層住宅、 別墅、商業	119,455	25.57	2.1%	21,406
其他		<u>4,669,078</u>	<u>858.53</u>	<u>71.3%</u>	<u>18,388</u>
合計		<u>6,197,536</u>	<u>1,205.80</u>	<u>100%</u>	<u>19,456</u>

附註：銷售面積包括地上及地下面積。

本年度浙江地區項目實現物業銷售收入人民幣647.93億元，佔比53.7%，位居首位。北京地區項目實現物業銷售收入人民幣93.17億元，佔比7.7%，位居第二。江蘇地區項目實現物業銷售收入人民幣67.87億元，佔比5.6%，位居第三。

本年度本集團高層住宅、多層住宅、酒店式公寓等銷售收入人民幣1,094.35億元，佔比90.8%，別墅銷售收入人民幣95.50億元，佔比7.9%，寫字樓銷售收入人民幣15.95億元，佔比1.3%。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣31.35億元，較2022年的人民幣24.50億元上升28.0%，主要是持續推進屬地深耕戰略，新拓商業代建項目數量顯著增加；同時公司持續優化內部管理，提升項目開工轉化率，推動商業代建項目收入增長。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣33.76億元，較2022年的人民幣41.76億元下降19.2%，主要是在房地產市場整體下行背景下，為控制整體項目風險，主動遴選優質客戶開展業務合作。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣10.46億元，較2022年的人民幣6.89億元上升51.8%，主要是因為國內商務出行及休閒旅遊需求持續恢復，酒店經營顯著復蘇。本年度實現投資性物業租金收入人民幣2.26億元，較2022年的人民幣1.78億元上升27.0%，主要是因為新增投資物業逐步投入運營。

毛利與毛利率

本年度本集團實現毛利人民幣170.73億元，較2022年的毛利人民幣220.21億元減少22.5%，主要是本年度物業銷售毛利下降。

本年度本集團實現毛利率為13.0%，較2022年的17.3%下降4.3個百分點。其中物業銷售毛利率11.3%，較2022年的16.3%下降5.0個百分點，一方面是整體市場下行及限價影響，導致售價不及預期，另一方面本集團在拿地策略上，聚焦一二線城市，對項目的安全性及抗風險能力要求較高，毛利率相對偏低，但在行業下行背景下保障了公司生存與發展。

其他收入

本年度本集團取得其他收入人民幣28.57億元，主要包括利息收入、綜合服務收入、按公平值計入其他全面收益的權益工具股息、政府補助等，較2022年的人民幣36.17億元減少人民幣7.60億元，下降21.0%，主要是近兩年公司拿地策略優化，新拓項目權益比例提升，新增的合營企業及聯營公司減少，導致利息收入及綜合服務收入分別減少人民幣3.11億元及人民幣3.92億元。

行政開支

行政開支中包括人力資源成本、日常運營費用及產品研發費等其他費用。本年度本集團發生行政開支人民幣51.39億元，相比於2022年人民幣53.87億元減少人民幣2.48億元，同比下降4.6%。人力資源成本為行政開支中最大單一支出，本年度本集團發生的人力資源成本為人民幣26.47億元(2022年：人民幣29.09億元)，減少人民幣2.62億元，同比下降9.0%。近幾年本集團積極應對行業變化，不斷優化組織架構，不斷加強精細化管理，人員效能進一步提升。本年度本集團發生的日常運營費用為人民幣17.95億元，與2022年人民幣17.70億元基本持平。本年度總部及房地產開發板塊的行政開支佔自投銷售額的比重為2.2%，較2022年的2.5%下降0.3個百分點。

銷售費用

銷售費用主要包括人力資源成本、營銷活動費用及日常運營費用。本年度本集團發生銷售開支人民幣27.28億元，相比於2022年的人民幣29.02億元減少人民幣1.74億元，同比下降6.0%。營銷活動費用為銷售費用中最大單一支出，本年度營銷活動費用為人民幣14.17億元，相較2022年的人民幣14.72億元減少3.7%，主要系廣告費用下降。本年度本集團發生人力資源成本人民幣9.37億元(2022年：人民幣10.37億元)，減少人民幣1.00億元，同比下降9.6%。本集團持續發揮品牌優勢及加強精細化管控、費效比進一步提升。本年度本集團產生日常運營費人民幣3.74億元(2022年：人民幣3.93億元)，減少人民幣0.19億元。本年度總部及房地產開發板塊的銷售費用佔自投銷售額的比重為1.9%，較2022年的2.1%下降0.2個百分點。

財務費用

本年度本集團計入綜合損益及其他全面收益表的利息支出為人民幣29.16億元，相比於2022年的27.29億元增加人民幣1.87億元。本年度本集團總利息開支為人民幣83.86億元，較2022年的人民幣82.80億元增加人民幣1.06億元。本年度確認為永續債利息分派為人民幣0.26億元，較2022年的1.72億元下降人民幣1.46億元。本年度加權平均利息成本為4.3%，較2022年的4.4%下降10個基點。本年度本集團持續進行債務結構優化，得益於金融機構的大力支持和資本市場的認可，融資渠道暢通，實現融資成本持續保持在較低水平。

分佔合營企業及聯營公司業績

本年度本集團分佔合營企業業績為盈利人民幣3.92億元，分佔聯營公司業績為盈利人民幣17.73億元，合共為盈利人民幣21.65億元，較2022年的盈利人民幣16.84億元，增加人民幣4.81億元，主要原因是物業銷售收入增加。本年度合營企業及聯營公司結轉物業銷售收入合計人民幣1,125.65億元，增加47.5%，結轉收入的物業銷售均價為每平方米人民幣23,533元，較2022年的每平方米人民幣19,527元，上升20.5%，主要系本年度結轉收入的項目中，銷售佔比較高的上海新湖明珠城、杭州江河鳴翠、杭州咏荷郡等項目位於一二線城市，在一定程度上拉高了銷售均價。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣13.31億元的土地增值稅(2022年：人民幣12.86億元)和人民幣17.15億元的企業所得稅(2022年：人民幣30.75億元)。本年度企業所得稅實際稅負為22.4%(撇除分佔合營企業和聯營公司業績、若干境外附屬公司之虧損以及匯兌損益等)，較2022年的24.4%有所下降。

投資物業公平值變動虧損

投資物業是以賺取租金為目的而持有的物業，應按照公允價值計量。本集團委聘評估機構對位於杭州、濟南、大連、諸暨等地的若干投資物業予以評估。根據評估結果，2023年投資物業的公平值變動虧損為人民幣3.52億元(2022年：虧損人民幣1.09億元)，主要是寫字樓因租賃市場低迷公允價值下降所致。

若干資產的減值虧損計提與撥回

鑒於市場環境的瞬息變化，本集團委聘評估機構對部分物業進行評估。根據評估及減值測試結果，本年度計提非金融資產減值虧損人民幣13.91億元(2022年：人民幣15.02億元)，主要是房地產市場下行，項目中部分業態銷售價格不及預期，如鹽城曉風印月、寧波鳳悅印湖和桐鄉鳳栖春瀾等；以及本年度本集團根據預期信用損失減值模型結合應收款對象、賬齡等因素綜合考慮其信用風險後，計提減值虧損人民幣2.30億元(2022年：人民幣0.73億元)，主要為房地產市場下行，對應收合聯營公司款項計提減值所致。

合同負債

合同負債主要為物業預售收到的款項。於2023年12月31日，本集團有合同負債餘額人民幣1,598.13億元，較2022年12月31日的人民幣1,478.50億元增加人民幣119.63億元，增長8.1%，為後續利潤實現提供有力支撐。於2023年12月31日，本集團有合同負債對應的待轉銷項稅額人民幣153.06億元，較2022年12月31日的人民幣145.57億元增加人民幣7.49億元，主要是本年度本集團合同銷售額增加所致。

於2023年12月31日，合營企業及聯營公司有合同負債餘額人民幣592.48億元，較2022年12月31日的人民幣1,380.73億元，減少人民幣788.25億元，主要是本年度合營企業及聯營公司結轉收入大幅增加以及因新拓項目權益比例提升，新增合營企業及聯營公司減少。

重要收購

於2023年8月15日，杭州浙慶投資有限公司(「杭州浙慶」)(本公司的附屬公司)與一名賣方及其他各方訂立股權轉讓協議，據此，杭州浙慶同意收購杭州致延投資有限公司(一家投資控股公司，持有開發杭州春來曉園項目的項目公司)(「杭州目標公司」)的50%股權，代價約為人民幣11.77億元。同日，綠城房地產集團有限公司(「綠城房產」，本公司的附屬公司)與兩名賣方及其他各方訂立股權轉讓協議，據此，綠城房產同意收購蘇州市景譽房地產開發有限公司(一家主要從事朗月濱河項目開發的公司)(「蘇州目標公司A」)的50%股權及蘇州市卓譽房地產開發有限公司(一家主要從事明月濱河項目開發的公司)(「蘇州目標公司B」)

的51%股權，總代價約為人民幣8.95億元。上述收購事項代價的主要部分已通過抵銷相關債權債務進行結算，剩餘代價已由本集團內部財務資源予以現金支付。上述收購事項已於2023年8月完成，於該等收購事項完成後，杭州目標公司、蘇州目標公司A及蘇州目標公司B各自成為本公司的附屬公司。根據上市規則第14章，該收購構成須予披露交易。

有關該等收購的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月15日的公告。

重要處置

於2023年5月25日，本集團與融創華北發展集團有限公司(「融創華北」)簽訂協議，向其出售天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津全運村」)51%股權，代價為人民幣14.86億元，該交易已於2023年5月完成。代價通過以下方式結算：(i)綠城房產將自融創華北應收代價中約人民幣14.35億元轉讓予天津全運村，從而與綠城房產應付予天津全運村的同等金額抵銷；及(ii)餘下代價約人民幣0.51億元將根據協議條款以天津融創傑耀置業有限公司(本公司間接附屬公司，於該協議日期由綠城房產附屬公司擁有93%權益及融創華北間接擁有7%權益)應付予天津融創置業有限公司(融創華北的全資附屬公司)的同等金額抵銷。該處置為本公司貢獻淨收益人民幣0.19億元。根據上市規則第14章，該處置構成須予披露交易。

有關該等出售協議之詳情，請參閱本公司日期為2023年5月29日的公告。

融資來源及流動性

於2023年12月31日，本集團有銀行存款及現金(包括抵押銀行存款)人民幣734.45億元(2022年12月31日：人民幣703.94億元)，其中預售監管資金人民幣238.79億元(2022年12月31日：人民幣218.65億元)，總借貸人民幣1,461.42億元(2022年12月31日：人民幣1,401.21億元)，淨負債(總借貸減去銀行存款及現金)人民幣726.97億元(2022年12月31日：697.27億元)。淨資產負債率(淨負債／權益總額)為63.8%，與2022年12月31日的62.6%基本持平。一年內到期借貸餘額為人民幣325.47億元，佔總借貸的22.3%(2022年12月31日：19.2%)，銀行存款及現金的期末餘額為一年內到期借貸餘額的2.3倍(2022年12月31日：2.6倍)，現金流較為充裕，債務結構也十分合理，為公司後續發展提供強有力的支撐。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，絕大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣應收及應付關聯人士款項和第三方款項以及尚有外幣銀行借款和境外優先票據，故本集團面對外匯風險。考慮本公司外幣借款佔總借貸佔比不高，且大多數外幣借款都是通過借新還舊的方式進行償還，匯率波動為階段性波動，本年度本公司未訂立任何外匯對沖安排。本年度因人民幣貶值計提了匯兌淨損失人民幣0.39億元，該損失為依據國際會計準則第21號計提的損失，但無實際現金流出。

或有負債

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2023年12月31日，抵押貸款保證為人民幣324.52億元(2022年12月31日：人民幣450.97億元)。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團向銀行及其他方就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣1,308.08億元(2022年12月31日：人民幣1,195.05億元)的使用權資產、投資物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工待售物業、物業、廠房及設備、抵押銀行存款等。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團就投資物業及在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣7.32億元(2022年12月31日：人民幣9.98億元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

結算日後事項

於2024年2月28日，本公司的非全資附屬公司綠城房地產建設管理公司(「綠城房地產建設管理」)和中交建築集團有限公司(「中交建築」，為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市，股票代碼：01800；其A股在上海證券交易所上市股票代碼：601800)的附屬公司)的全資附屬公司中交建築集團東南建設有限公司(「中交建築東南建設」)，與莆田市朝秀房地產開發有限公司(「莆田朝秀」，由中交建築及莆田新秀地產開發有限公司(由莆田市秀嶼區財政局最終控制)分別擁有35%及65%權益，簽訂項目管理和建設服務協議。據此，中交建築東南建設應承擔一個位於中國福建省莆田市秀嶼區的建設項目(「該項目」)的建設工程，綠城房地產建設管理則應向莆田朝秀提供該項目的項目管理服務。根據該協議條款，基於該項目於公告日期的具體情況，綠城房地產建設管理就該項目向莆田朝秀提供項目管理服務的應收代價為人民幣123,112,000元，除非出現任何不可預見情況，本公司現時預期最終代價於任何情況下不會超過人民幣134,946,656元。

有關該項目管理及施工服務協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月28日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

部分贖回及註銷優先票據

本公司於2020年7月13日發行於2025年到期本金總額為300,000,000美元的5.65%優先票據(ISIN代碼：XS2193529562)，其在聯交所上市(證券代碼：40300)(「5.65%票據」)。本公司於2020年10月29日發行於2025年到期本金總額為300,000,000美元的4.7%優先票據(ISIN: XS2247552446)，其在聯交所上市(證券代碼：40447)(「初始4.7%票據」)。本公司於2022年2月24日額外發行於2025年到期本金總額為150,000,000美元的4.7%優先票據(「額外4.7%票據」)。額外4.7%票據已和初始4.7%票據合併及構成為同一系列票據(統稱「4.7%票據」)。

2022年內，本公司已從公開市場購回(i)本金總額為3,500,000美元的4.7%票據；及(ii)本金總額為5,500,000美元的5.65%票據。所購回的票據已於本年度按照其各自條款註銷。有關贖回及註銷所購回票據的詳情，請參閱本公司於2023年4月28日發佈的公告。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

人力資源

於2023年12月31日，本集團總共僱用9,403名僱員(2022年12月31日：9,387名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及購股權或股份獎勵作為對僱員的激勵。

上市規則的企業管治守則

董事會認為，本公司於本年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1中企業管治守則所載的所有適用守則條文規定。

上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行本公司證券交易的守則。經向各董事作出具體查詢後，彼等均已確認，於本年度內一直遵守標準守則所規定的準則。可能持有本集團尚未發佈的內幕資料的有關僱員，亦須遵守按標準守則相同條款訂定的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，亦討論了本集團內部審計部門的審核目標、範圍及報告。本集團截至2023年12月31日止年度業績由審核委員會審閱。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」(或相關性質)等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司意向、信念或現時對(其中包括)本公司經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及綠城集團所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉

及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而綠城集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使綠城集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

股東周年大會

本公司擬於2024年6月14日(星期五)舉行股東周年大會(「股東周年大會」)，召開股東周年大會的通告將於適當時候於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載，並按上市規則規定及符合本公司電子通訊機制的方式寄發予本公司股東(「股東」)。

股息

董事會建議向於2024年6月25日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司普通股股東，派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.43元(「2023年末期股息」)(2022年：每股人民幣0.50元)。派息建議尚待股東於股東周年大會批准，2023年末期股息預期將於2024年7月31日前派付，且2023年末期股息的支付貨幣和相關匯率將於適當時候公佈。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份登記手續：

- (i) 由2024年6月11日(星期二)至2024年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2024年6月7日(星期五)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；及
- (ii) 由2024年6月21日(星期五)至2024年6月25日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記，以確定股東符合資格獲派2023年末期股息(如股東於股東周年大會上批准)。為符合資格獲派2023年末期股息的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2024年6月20日(星期四)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

發表全年業績報告

載有上市規則要求的所有資料之本集團截至2023年12月31日止年度年報將寄予股東，並於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.chinagreentown.com)刊載。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、專業顧問及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2024年3月22日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、周長江先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。