

[即時發佈]



## 精耕致遠 進而有為 | 綠城中國 2023 年業績發佈



△綠城中國 2023 年全年業績發佈現場

3月22日，**綠城中國 (3900.HK)** 發佈 2023 年度業績，並於 25 日召開線上業績發佈會。

2023 年，公司實現年度收入 1,313.83 億元（人民幣，下同），同比增長 3.3%；本公司股東應佔利潤 31.18 億元，同比增長 13.1%；擬派發末期股息每股人民幣 0.43 元。

**綠城中國董事會主席張亞東**表示，「2023 年，綠城中國不斷增強發展韌性，

以『提質』為主的內涵式發展取得明顯成效，綜合經營能力顯著提升。面對行業的深刻變化，綠城中國將繼續堅守『最懂客戶，最懂產品』的戰略支點，瞄準既定戰略目標，推動各項經營指標持續向好，實現穩中精進，在『全品質、高質量、可持續』的道路上，努力營造美麗建築、創造美好生活，為股東創造價值，為社會創造財富。」



△綠城中國董事會主席張亞東發言

### 投資收斂聚焦 土儲優勢增強

2023年，綠城中國投資收斂聚焦，持續向市場安全區域集中，提升公司抗風險能力。全年新增項目38個，總建築面積約557萬平方米，預計新增貨值1,425億元。其中，一二線貨值佔比84%，北上杭三城預計新增貨值823億元，佔比58%。

公司當年新增項目高效轉化，「一年兩熟」。新增貨值當年實現銷售轉化約 549 億元，同比提升約 10%，當年轉化率約 39%。公司 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。

得益於投資策略的有效落實，公司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，綠城中國共有土地儲備項目 168 個（包括在建及待建），總建築面積約 3,720 萬平方米；一二線城市貨值佔比 80%，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%。

### **創新營銷思維 鞏固核心市場**

2023 年，綠城中國實現總合同銷售面積約 1,547 萬平方米，總合同銷售金額約 3,011 億元。其中，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）。

公司聚焦核心區域，高能級核心城市的市場地位持續鞏固。一二線城市銷售額佔比 86%，據克而瑞統計，綠城中國在北京、上海、杭州、西安等 13 個重點城市位列當地銷售榜前十。依託更精準的市場分析及營銷策略，2023 年項目首開去化率 82%，同比提升 7 個百分點。此外，公司 2023 年銷售回款率超 100%，繼續維持高位，有效支撐現金流及再投資。

### **踐行產品主義 彰顯品質優勢**

綠城中國始終堅持以產品品質為「一號工程」，以客戶滿意度為「一號標準」，為更多人帶來更好房子、好服務。2023 年，公司再次實現三大機構（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，在所進駐的 16 座城市拿下總體滿意度第一，7 座城市位列忠誠度第一。

以創新研發及標準化為引領，綠城中國構建「月華系」、「廬系」、「鳴系」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 多項國內外重要設計大獎，備受市場及專業機構認可。

綠城中國將品質交付視為公司紅線。自投板塊全年累計交付面積 1,777 萬平方米，同比增長 24%；平均建造週期 28.2 個月，同比減少 5%；實際交付較合同平均提前 41 天，房屋質量及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。

### **強化內功修煉 品效再上台階**

2023 年，綠城中國通過「能力封裝」，將優秀經驗總結為可以快速複製的標準流程。項目從拿地到開工、首開週期平均提速至 2.2、4.7 個月，總體運營效率提速 18%。竣工面積同比提升 37%至約 1,732 萬平方米。

通過「季度管控，動態管理」，全程監管及預警公司各項費用及費率，實現 2023 年管理費用同比下降 4.6%，銷售費用同比下降 6%。同時，採購集中度持續提升，動態建造成本下降 1.6%，集採價格下降 2.8%，集採成果應用率保持 100%。

### **優化組織架構 效能持續激發**

公司「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，促進人才匹配及流動，提升效率，節約費用。年內，推動內部 600 多位人才有序流動及總部人才下沉一線，外部引進 295 名優秀管理者。

同時，公司亦優化組織管控和架構，持續提升人均效能，實現 2023 年行銷人均銷售額 7,200 萬元，同比增長 28%。

### **債務結構優化 財務安全穩健**

2023 年，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，綠

城中國融資渠道暢通，債務結構持續優化，為集團可持續發展提供堅實保障。

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，仍同比下降 10 個基點。一年內到期債務佔集團於 2023 年底總債務的比例為 22.3%，維持低位。

集團在境內債券方面估值穩定，年內一級發行人民幣 138.53 億元，同時完成境外融資置換 11.72 億美元。其中，中資銀行機構佔比進一步提升，境外債務結構更加穩定。截至目前，2024 年到期境外債務再融資工作進展順利，並計劃於 2024 年上半年完成全年到期債務的置換工作。以上充分反映出境內外金融機構及資本市場對綠城中國的高度認可。

### **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，以可持續理念引領公司業務發展。

在房地產向綠色低碳轉型的大趨勢下，綠城中國始終秉持「人健康、房低碳、全週期」的理念，不斷提升綠色建築質量。2023 年後新項目 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%。

綠城積極踐行環境與社會責任，作為杭州亞運會的共建者，完成營造和賽事服務工作；連續 9 年開展「種春風」公益行動，捐種超 2,140 畝「綠城林」；連續 15 年通過「海豚計劃」，幫助超 19 萬小業主學會游泳技能。

公司企業管治受行業認可，獲國際評級機構 MSCI ESG 評級上調至 A 級，獲境內權威機構萬得（wind）資訊 ESG 評級授予 AA 級，同時還獲得「ESG 治理卓越表現」、「2023 中國綠色低碳地產（運行）TOP10」第一名等多項榮譽。

### **代建引領行業 特色業務協同**

綠城中國附屬公司綠城管理（9979.HK）持續保持行業第一，市佔率連續 8 年

超 20%。2023 年新拓項目代建費預估 103.7 億元，同比增長 20.5%；盈利能力不斷增強，歸母淨利潤達 9.7 億元，同比增長 30.8%。

作為代建行業先行者、引領者，綠城管理發佈「M 登山模型」，助力中房協代建行業分會成立，輸出知識體系，搭建生態平台，鞏固龍頭地位。

圍繞房地產開發主業，綠城中國延長產業鏈、拓寬產業束。建築科技、生活服務兩大業務整合，在鼓勵內部有序競爭的同時，加強相關業務協同；小鎮運營及商業管理扎實推進，以專業能力賦能主業。

### **共克時艱 穩中精進 提質增效 全質發展**

2024 年，綠城中國可售貨源充足，項目優勢顯著，預計自投項目可售貨值約 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%。

當行業迎來新舊發展模式的轉換，綠城中國也在「4 個變化」中謀求更高品質的發展。

面對市場挑戰和機遇，綠城中國將持續改革、改變、改進，做精存量、做優增量、做強變量，努力實現全質發展，打造「TOP10 中的品質標杆」及行業「特而美」。

-完-

## **綠城中國控股有限公司**

綠城中國控股有限公司是中國領先的優質房產品開發及生活綜合服務供應商，以優秀的產品質量、獨特的建築美學、以人為本的服務保持行業領先地位。

歷經 29 年的發展，綠城中國秉持「品質為先」的發展戰略指引，佈局房地產上下游業務，形成重資產、輕資產和「綠城+」三大板塊，並連續多年榮獲「中國房地產百強企業綜合實力 TOP10」。面向未來，綠城中國將繼續以打造「TOP10 中的品質標杆」為目標，以「最懂客戶、最懂產品」為戰略支點，輕重並舉，全面提升能力，堅定走「全品質、高質量、可持續」的發展道路。

有關綠城的更多資料，請瀏覽公司網站 [www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com)。

**如有垂詢，請聯絡：**

**綠城中國投資者關係部：**

谷冀湘 (Stephanie Gu)

電話：(86) 571-8790-2676

電郵：[stephanie\\_gu@chinagreentown.com](mailto:stephanie_gu@chinagreentown.com)

李文琦 (Jessica Li)

電話：(852) 2523-3137

電郵：[jessica@chinagreentown.com](mailto:jessica@chinagreentown.com)

**偉達公共關係顧問：**

丁鑫 (Diva Ding)

電話：(852) 2894-6325

電郵：[diva.ding@hillandknowlton.com](mailto:diva.ding@hillandknowlton.com)

陳廷謙 (Isaac Chan)

電話：(852) 2894-6323

電郵：[isaac.chan@hillandknowlton.com](mailto:isaac.chan@hillandknowlton.com)