

证券代码：600606 股票简称：绿地控股 编号：临 2020-036

绿地控股集团股份有限公司

关于 2019 年年度报告信息披露监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2020 年 5 月 15 日，公司收到上海证券交易所下发的《关于绿地控股集团股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函（2020）0504 号）（“《监管工作函》”）。公司收到《监管工作函》后高度重视，积极组织相关人员对《监管工作函》有关事项逐一核实，现就相关问题回复如下：

一、关于投资收益大幅提升

1. 年报显示，报告期内，公司取得投资收益 88.64 亿元，同比大增 197.17%，占本期利润总额的 28.97%，而去年同期仅为 12.29%。同时，公司本期合同销售金额 3880 亿元，同比增长 0.13%，合同销售面积 3257 万平方米，同比下降 11.11%。

（1）本期公司对联营企业和合营企业的投资收益 19.53 亿元，同比增长 98.09%。请结合公司联营与合营企业的股权变动情况，说明本期相应投资收益大幅增长的原因及合理性，是否与公司经营和行业整体情况相匹配。

回复：

本期对联营企业和合营企业的投资收益明细列示如下：

公司名称	权益法下确认的投资 损益（元）	情况说明
广州市晖邦置业有限公司	636,267,326.17	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司持股比例 50%，自投资以来无变化。该公司于 2019 年首次结转收入 57 亿元，结转净利润 12.72 亿元，公司按股权比例确认投资收益 6.36 亿元。
南京华侨城置地有限公司	478,723,864.48	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司持股比例 33%，自投资以来无变化。2019 年该公司结转收入 66.61 亿元，结转净利润 14.51 亿元，公司按股权比例确认投资收益 4.79 亿元。

苏州辉煜置业有限公司	217,077,216.25	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司持股比例50%，自投资以来无变化。2019年度该公司结转收入33.21亿元，结转净利润4.37亿元，公司按股权比例确认投资收益2.17亿元。
北京卓信瑞通投资有限公司	160,414,643.15	北京绿地兴利置业有限公司持有北京卓信瑞通投资有限公司33%股权，自投资以来无变化。北京卓信瑞通投资有限公司100%控股天津龙湖睿海置业有限公司。天津龙湖睿海置业公司为房地产项目公司，开发的天津龙湖海教园项目于2019年度结转收入19.68亿元，结转净利润4.86亿元，公司根据股权比例确认投资收益1.60亿元。
合肥琅溪置业有限公司	125,807,692.77	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司下属绿地集团合肥紫峰置业有限公司和绿地集团美湖置业有限公司合计持有股权比例为45%，自投资以来无变化。2019年度该公司结转收入10.78亿元，实现净利润2.80亿元，公司根据股权比例确认投资收益1.26亿元。
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	104,694,534.46	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司持股比例50%，自投资以来无变化。2019年该公司结转收入10.99亿元，实现净利润2.09亿元，公司按股权比例确认投资收益1.05亿元。
上海恺日房地产开发有限公司	101,298,376.73	被投资企业为房地产项目合作开发企业，公司持股比例50%，自投资以来无变化。2019年度该公司开发项目达到竣备并结转收入5.65亿元，实现净利润2.03亿元，公司按股权比例确认投资收益1.01亿元。
杭州工商信托股份有限公司	127,018,830.89	被投资企业为金融企业，公司持股比例19.9%，自投资以来无变化。2019年度该公司实现合并净利润6.38亿元，公司按股权比例确认投资收益1.27亿元。该公司2018年度实现合并净利润6.37亿元，和2019年度基本相同。
其他	1,695,051.38	
合计	1,952,997,536.28	

综上，公司对联营企业和合营企业的投资收益大部分来自房地产合作开发项目，因房地产项目结转具有不均衡性，因此各年之间波动较大。

（2）结合公司发展规划和同行业可比公司情况，说明投资收益与公司主业是否相关，本期投资收益大幅增长的因素是否具有可持续性和长期性。

回复：

公司2019年度投资收益明细列示如下：

项目	本期发生额（元）
权益法核算的长期股权投资收益	1,952,997,536.28
处置长期股权投资产生的投资收益	3,068,860,189.55
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,174,810,350.91
处置其他债权投资取得的投资收益	452,767,473.06
取得控制权时，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,098,372,625.47
其他	116,012,531.09
合计	8,863,820,706.36

具体说明如下：

（1）权益法核算的长期股权投资收益详见上条回复。

（2）处置长期股权投资产生的投资收益 30.69 亿元，明细如下：

处置子公司名称	投资收益金额（元）	情况说明
Prosper Spring Investment（旺泉投资）	2,714,999,347.28	报告期内，公司以转让旺泉投资股权方式销售上海五里桥项目相关物业，获得投资收益 27.15 亿元。这部分投资收益实际体现的为公司房地产主业相关收益。
长春月峰房地产开发有限公司	161,369,038.88	该公司持有部分开发地块。报告期内，公司从战略发展角度考虑，转让了该公司 100% 股权。
上海绿地集团哈尔滨置业有限公司	119,233,195.46	该公司持有部分开发地块。报告期内，公司从战略发展角度考虑，转让了该公司 100% 股权。
其他	73,258,607.93	
合计	3,068,860,189.55	

（3）处置交易性金融资产取得的投资收益 11.75 亿元主要为处置雅生活、东方证券等公司主动管理的二级市场股票的投资收益。

（4）处置其他债权投资取得的投资收益 4.53 亿元主要为公司金融板块债权投资业务到期赎回产生的投资收益。

（5）取得控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 20.98 亿元，主要如下：公司全资子公司上海绿地商业(集团)有限公司收购了上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司持有的上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司（“家具村”）50%股权，股权交易价格 23.49 亿元。本次交易完成后，家具村成为公司全资子公司，纳入公司合并报表范围，公司原持有家具村 50%股权按公允价值重新计量，为公司带来投资收益 21.07 亿元。

综上，投资收益基本都与公司主业相关，其中与房地产主业相关的金额约为

70 亿元，包括权益法核算的长期股权投资收益 18.25 亿元、处置长期股权投资产生的投资收益 30.69 亿元、取得控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 20.98 亿元；与金融产业相关的金额约为 16.28 亿元，包括处置交易性金融资产取得的投资收益 11.75 亿元和处置其他债权投资取得的投资收益 4.53 亿元。本期投资收益大幅增加虽大都与主业相关，但房地产行业以处置股权方式出售房产仍有一定的选择性和偶然性，金融产业处置金融资产收益等也与资本市场走势相关，本年的大幅增加不能推论投资收益的大幅增长具有可持续性和长期性。

（3）结合公司本期投资收益大幅增长与大额计提资产减值对当期损益的影响，说明两者是否具有相关性。

回复：

公司本期投资收益 88.64 亿元与资产减值损失 30.02 亿元、信用减值损失 23.49 亿元均影响公司 2019 年度利润总额。本期投资收益大幅增长与大额计提资产减值均反映对应科目核算的经营成果，两者没有相关性。

二、关于计提大额资产减值和信用损失

年报显示，公司报告期末计提资产减值和信用损失合计 53.51 亿元，同比增长 325.70%。对此，请分项补充说明：

2. 关于公司计提存货跌价损失 23.31 亿元，包括对海外项目计提跌价减值损失 11.01 亿元，境内项目计提跌价减值损失 12.08 亿元。请进一步说明：

（1）列示公司计提减值的海内外项目具体信息，并结合宏观背景、行业市场价格变化、存货跌价准备的计提方法等，说明各项目计提减值依据及合理性。

回复：

《企业会计准则》规定：“存货在会计期末应当按照成本与可变净值孰低计量。企业在确定存货的可变现净值时，应当以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。”

公司根据上述规定，于资产负债表日考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，对所开发项目按照账面成本与可变现净值孰低计量，当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

2019 年，由于政策调控、区域分化、行业发展周期及市场波动等因素影响，公司少部分项目的售价、去化周期发生变化，使得可变现净值低于成本，导致须计提存货跌价准备。计提的主要项目如下：

公司名称	项目名称	境内/外	本年计提（元）
肇庆亨昌实业投资有限公司	宋隆小镇一期	境内	173,144,980.01
绿地集团(昆明)置业有限公司	海珀澜庭	境内	142,188,314.94
鹰潭绿地置业有限公司	月湖国际星城	境内	102,648,000.00
南京峰晖置业有限公司	正方大道 G44 项目二期	境内	94,361,460.71
天津盘龙谷文化发展有限公司	天津盘龙谷文化城项目	境内	87,762,692.68
南昌绿地申飞置业有限公司	绿地·未来城	境内	85,867,392.00
上海绿地源翔置业有限公司	南翔商品房项目	境内	62,365,176.98
重庆绿地海域房地产开发有限公司	重庆海域项目	境内	56,126,253.88
绿地洛杉矶大都会 II 开发有限公司	美国大都会三期项目	境外	507,076,308.81
绿地洛杉矶大都会 II 开发有限公司	美国大都会二期项目	境外	292,444,429.91
绿地（伦敦）RAM 有限公司 Greenland RAM (London) Ltd	绿地兰姆公馆项目二期	境外	252,521,449.23
其他			474,275,560.51
合计			2,330,782,019.66

其中，主要计提项目情况及计提理由说明如下：

1) 宋隆小镇一期

宋隆小镇位于肇庆市高要区，一期为平层住宅，建筑面积 185,464.61 平方米。该项目于 2018 年拿地开工，2019 年对外销售。2019 年，因肇庆地区市场环境发生变化，价格回调，该项目售价及去化不及预期，故于 2019 年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备 17,314 万元。

2) 海珀澜庭

海珀澜庭位于昆明市西山区,4-8 地块主要业态为商铺,建筑面积 23,128.89 平方米,另有配套车位建筑面积 40,638 平方米。2019 年,因周边大环境影响,昆明海珀澜庭 4-8 地块项目市场价格回调,销售不畅,故于 2019 年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备 14,219 万元。

3) 月湖国际星城

鹰潭绿地公司于 2012 年 11 月购买鹰潭市月湖国际星城项目土地。2017 年月湖国际星城一期基本竣备,剩余三地块(土地面积 162,874 平方米)未全面开发。2019 年,鹰潭绿地公司对项目剩余三地块进行了部分土地平整工程,因报建方案未获通过而中止。因当地发展规划变更,重点开发以信江新区为主的新区,故月湖区老项目去化困难。考虑投入产出比,近期该项目剩余三地块全面开发可能性低,故鹰潭绿地公司于 2019 年末按成本高于可变现净值的差额对该项目剩余三地块计提跌价准备 10,265 万元。

4) 正方大道 G44 项目二期

正方大道 G44 项目位于南京市江宁区正方大道,二期为住宅,建筑面积 83,161.37 平方米,可售面积 77,337.05 平方米。2018 年,该二期住宅项目处于施工状态,2019 年对外销售。因该项目周边配套尚不完善,导致售价及去化不及预期,故 2019 年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备 9,436 万元。

5) 天津盘龙谷文化城项目

盘龙谷项目地处天津市蓟州区,由于天津市的限购限价政策,导致购买客群减少,价格下行。为了尽快去化存量盘活现金流,2019 年公司依据周边市场调研和客户意向对部分联排别墅采取降价措施,涉及跌价的联排别墅可售面积 24,399.93 平方米,2019 年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备 8,776 万元。

6) 绿地·未来城

绿地·未来城项目位于南昌市高新区麻丘镇麻中大道以东、东湖路以南,土地面积共 359,470 平方米,其中 A04-03 地块及 A04-06 地块已竣备;A04-07 地块部分竣备;A04-04 地块(土地面积 68,804 平方米)属于商业定制地块,因截至目前无意向客户,一直未开发。2019 年,南昌高新区管委会城市管理与环保

局发函要求公司对 A04-04 地块明确开发时间，否则将根据政府相关文件精神进行“荒改绿”。由于该地块地理位置位于城郊，整体商业氛围不理想，去化难度较大，考虑到投入产出比，近期该地块开发可能性低，故公司于 2019 年末按成本高于可变现净值的差额对 A04-04 地块计提跌价准备 8,587 万元。

7) 南翔商品房项目

南翔商品房项目位于上海市嘉定区，该项目存货跌价准备全部为车位计提的减值。由于历史开发设计等原因，南翔商品房项目车位尚未验收通过。公司于 2018 年根据成本与可变现净值孰低法计提了存货跌价准备 2,400 万元。2019 年，该项目聘请了第三方对项目整体的车位重新划线，车位从原先 1793 个减少至 1600 个。考虑车位减少因素及验收通过时间的不确定性，2019 年该项目增加计提存货跌价准备 6,237 万元。

8) 重庆海域项目

海域项目位于重庆市涪陵区滨江大道 228 号，二期配套商业总建筑面积 9,684.7 平方米，截至 2019 年末可售建筑面积 5,869.82 平方米。因所处区域商业物业整体市场环境不理想，海域二期配套商业已于 2018 年末计提存货跌价准备 1,899 万元。2019 年，海域项目受周边物业继续降价影响，二期配套商业进一步降价销售，故 2019 年末按成本高于可变现净值的差额增加计提存货跌价准备 5,613 万元。

9) 美国大都会三期项目

美国大都会三期项目为销售型住宅，位于洛杉矶市，规划建筑面积 137,041 平方米，共 685 套单元。按照自持 10 年后再出售的经营规划，该项目计划于 2020 年交付并对外出租。2019 年，洛杉矶市区房地产市场较 2018 年下行明显，高档住宅租金降幅达 20%。绿地美国公司使用现金流折现估价模型，依据经营规划，对三期项目进行折现。由于未来年度租金下行压力较大，使得预测期间的收入明显减少，导致 2019 年末可变现净值较 2018 年末有较大幅度下降，故 2019 年度计提存货跌价准备人民币 50,708 万元。

10) 美国大都会二期项目

美国大都会二期项目为销售型住宅，位于洛杉矶市，规划建筑面积 93,486 平方米，共 514 套单元。截止 2019 年 12 月 31 日，累计交付 121 套（其中 2018

年7-12月交付91套，2019年交付30套）。2019年，洛杉矶销售公寓市场销量出现大幅下降。根据Polaris的报告，市中心出售公寓（包括新房及二手房）成交量比2018年同期缩减43.8%。绿地美国公司使用现金流折现估价模型，根据自2018年7月交房开始的去化率，对二期项目剩余房源进行估值。由于二期项目2019年去化明显放缓，去化时间的延长使得项目剩余房源折现到2019年年底的价值低于成本，故2019年度计提存货跌价准备人民币29,244万元。

11) 绿地兰姆公馆项目二期

绿地兰姆公馆项目二期位于伦敦西南Wandsworth区，土地面积10,805平方米，规划建筑面积45,458平方米，是以住宅为主包含商铺、保障房、公共配套设施等的综合体项目，目前尚未正式开工建设。2019年，受脱欧结果不确定性影响，伦敦房地产市场仍处于低迷状态，成交价格继续走低，成交量进一步萎缩。公司聘请第三方评估机构对该项目进行评估，并根据评估结果计提存货跌价准备25,252万元。

（2）结合公司历年计提存货跌价准备的金额和相关背景，说明上述依据是否在本年发生重大变化；结合行业可比公司情况，说明本期计提存货跌价准备大幅增加的原因及依据，是否符合《企业会计准则》的规定，计提结论是否务实、严谨、客观。

回复：

公司2015至2019年计提存货跌价准备的金额以及存货跌价准备占存货比例与同行业可比公司比较如下：

年度	计提存货跌价准备金额（亿元）				
	保利地产	万科A	招商蛇口	绿地控股	行业平均
2015	1.35	4.40		7.31	3.80
2016		8.38	1.33	-0.82	3.73
2017	-0.86	5.19	-0.48	6.08	2.50
2018	23.07	10.18	9.85	2.44	9.57
2019	10.47	11.36	20.92	23.31	14.52

年度	存货跌价准备占存货比例（%）				
	保利地产	万科A	招商蛇口	绿地控股	行业平均
2015	0.20	0.20	0.58	0.43	0.37
2016	0.16	0.29	0.35	0.30	0.31
2017	0.08	0.27	0.07	0.38	0.24
2018	0.56	0.31	0.54	0.38	0.41

2019	0.63	0.33	1.14	0.64	0.63
------	------	------	------	------	------

注：行业平均数据中包括万科 A、保利地产、招商蛇口、华夏幸福和金地集团的数据。

从上表中可以看出，房地产行业 2019 年计提存货跌价准备数据比较 2018 年增长 51%，公司 2015 年至 2019 年存货跌价准备占存货的比例与行业平均数据差异较小。

综上，本公司计提存货跌价准备的依据和方法本年未发生重大变化；公司根据（1）中所述原因合理计提存货跌价准备，符合《企业会计准则》的规定，计提结论务实、严谨、客观。

（3）说明公司计提存货跌价损失对当期损益的影响；结合公司历史数据、同行业可比公司以及物业所在地的整体情况等，说明是否存在大额计提跌价减值准备以调节利润的情形。

回复：

公司本年计提存货跌价损失为 23.31 亿元，减少当期净利润 23.31 亿元。综合（1）（2）所述，公司不存在大额计提跌价减值准备以调节利润的情形。

3. 关于计提信用减值损失 23.49 亿元，包括应收账款计提坏账准备 6.44 亿元，其他应收款计提坏账准备 10.68 亿元，预付款项计提坏账准备 2.15 亿元，债权投资计提减值准备 3.70 亿，请公司进一步说明：

本期单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款金额 58.97 亿元，同比增长 209.71%，坏账准备计提比例 36.14%，同比减少 46.43 个百分点；按组合计提坏账准备包括大消费、房地产、大基建和金融四类，不同组合计提比例差异较大。请公司结合本期执行新金融工具准则调整事项等，说明单独计提应收账款坏账准备大幅增加、计提比例大幅下降的原因及合理性；结合同行业可比公司和各组合特征情况，说明确定不同组合各账龄坏账计提比例差异的确认标准和依据，是否符合《企业会计准则》的规定。

回复：

（1）关于单独计提应收账款坏账准备

2019 年末按单项评估计提坏账准备的应收账款金额约 58.97 亿元，比 2018 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项增加约 39.93 亿元，同比增长 209.71%。

增加的主要原因是应收政府工程款项金额增加约 33.14 亿元（其中 30.62 亿元账龄为 1 年以内），对应的坏账准备 0.42 亿元。根据新金融工具准则要求，公司按照该类应收政府工程款项性质，并参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，认为其相对具有较低信用风险，故而以单项金融资产为基础评估信用风险，计算预期信用损失。

由于上述应收政府工程款项的坏账准备计提比例较低，拉低了整体单项评估计提坏账准备的应收账款坏账计提比例。剔除该因素后 2019 年末单项评估计提坏账准备的应收账款金额约 25.83 亿元，坏账准备约 20.89 亿元，坏账计提比例 80.87%，同比减少约 2 个百分点。

（2）关于按账龄组合计提应收账款坏账准备

公司账龄组合分行业	大消费	房地产	大基建	金融	19 年末合计	18 年末合计
应收账款金额	2,894,487,775.88	6,120,521,060.74	79,373,250,984.25	123,903,945.12	88,512,163,765.99	62,028,487,583.16
坏账准备	326,555,132.29	184,100,677.64	1,830,161,196.39	8,480,530.17	2,349,297,536.49	968,318,348.02
坏账计提比率%	11.28	3.01	2.31	6.84	2.65	1.56
0-6 月	0.00	--	0.00	--	--	--
7-12 月	2.99	--	3.00	--	--	--
1 年以内	--	0.25	--	1.00	--	0.49
1 至 2 年	19.42	1.83	14.00	--	--	6.50
2 至 3 年	30.92	5.01	37.01	5.00	--	8.52
3 至 4 年	52.97	11.00	61.00	60.00	--	11.72
4 至 5 年	97.00	33.00	88.00	60.00	--	14.12
5 年以上	100.00	50.00	100.00	60.00	--	31.12

同行业账龄组合对照	大消费-公司	房地产-公司	房地产-万科 000002	大基建-公司	大基建-中国建筑 601668
坏账计提比率%	11.28	3.01	3.54	2.31	8.76
0-6 月	0.00	--	--	0.00	--
7-12 月	2.99	--	--	3.00	--
1 年以内	--	0.25	0.96	--	2-6
1 至 2 年	19.42	1.83	3.89	14.00	5-12
2 至 3 年	30.92	5.01		37.01	15-25
3 至 4 年	52.97	11.00	21.04	61.00	30-45
4 至 5 年	97.00	33.00		88.00	45-70
5 年以上	100.00	50.00		100.00	100.00

（3）整体分析

根据新金融工具准则要求，本公司对于划分为组合的应收账款，参考历史信

用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。主要采用的方法为账龄迁徙法，即在账龄分析的基础上，利用迁移率（或滚动率）对历史损失率进行估计。

2019 年末，应收账款整体预期信用损失率（坏账计提比率）由去年年末的 1.56% 上升为 2.65%。特别是对大消费和大基建板块，以及账龄较长的应收账款，公司提高了坏账计提比率。

公司大消费包括汽车、商业、酒店、旅游、能源、物业等，涵盖范围较广泛，无同类可比公司。大消费板块根据账龄迁徙法测算的历史损失率计提坏账准备，2019 年末综合计提比例为 11.28%，公司认为该比例比较合理。

房地产板块：本公司房地产行业各账龄段坏账计提比率与万科计提比例基本较为一致。

大基建板块：本公司大基建行业各账龄段坏账计提比率略高于中国建筑。总体计提比率较低主要是由于公司对 6 个月以内账龄 650.27 亿元（占比约 82%）未计提坏账准备。

公司认为上述单项和账龄组合的坏账准备计提符合《企业会计准则》的规定。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司

2020 年 5 月 30 日