

债券简称：22 格地 02

债券代码：185567.SH

海通证券股份有限公司
关于格力地产股份有限公司前期会计差错更正事项及重大
资产重组进展的
临时受托管理事务报告

受托管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二三年八月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《格力地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议（二）》（以下简称《受托管理协议》）以及《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称《募集说明书》）等相关规定、公开信息披露文件以及格力地产股份有限公司（以下简称公司、格力地产或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人海通证券股份有限公司（以下简称受托管理人、海通证券）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。

一、关于格力地产股份有限公司前期会计差错更正的事项

（一）重要内容

根据发行人于2023年7月18日公告的《格力地产股份有限公司关于前期会计差错更正的公告》，公司对存货项目前期计提的减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司2018-2021年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提2018-2021年度存货跌价准备，并由此导致2022年年初存货、未分配利润和2022年度资产减值损失需做相应调减。综上，公司对2018-2022年度财务报表进行追溯调整。

发行人本次前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和合并利润表，主要涉及存货和资产减值损失科目，不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。追溯调整将导致公司2018-2021年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动-441,920,402.48元、-3,038,056.57元、-162,567,224.17元、-18,861,306.63元，分别占更正前公司2018-2021年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%；并由此导致2022年年度归属于母公司所有者的净利润调增626,386,989.85元，占更正前2022年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。上述调整不会导致公司已披露的相关年度财务报表出现盈亏性质的改变。

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年7月17日召开的第八届董事会第九次会议及第八届监事会第七次会议审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定，对前期相关会计差错进行更正，具体情况如下：

（二）前期会计差错更正概述

1、前期会计差错更正的原因

近期，公司收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于格力地产股份有限公

司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2023】0471 号，以下简称“《监管工作函》”）。公司收到《监管工作函》后高度重视，积极组织年审会计师致同会计师事务所（特殊普通合伙）和相关部门按要求对所涉问题进行认真核查落实。

对于《监管工作函》中“关于存货跌价准备”问题，经公司对存货项目前期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。综上，公司对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整。

2、前期会计差错更正的内容

公司本次前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和合并利润表，主要涉及存货和资产减值损失科目，不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。追溯调整将导致公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动-441,920,402.48 元、-3,038,056.57 元、-162,567,224.17 元、-18,861,306.63 元，分别占更正前公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%；并由此导致 2022 年年度归属于母公司所有者的净利润调增 626,386,989.85 元，占更正前 2022 年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。上述调整不会导致公司已披露的相关年度财务报表出现盈亏性质的改变。

公司采用追溯重述法补提存货跌价准备，并对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整。

3、前期会计差错更正的审批程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件及公司《章程》等相关规定，公司本次前期会计差错更正事项已经公司于 2023 年 7 月 17 日召开的第八届董事会第九次会议和第八届监事会第七次会议审议通过。

（三）前期会计差错更正对公司财务状况和经营成果的影响

公司对上述前期会计差错采用追溯重述法进行更正，相应对 2018-2022 年度财

务报表进行了追溯调整。本次追溯调整对合并财务报表相关科目的影响具体如下：

1、对2018年度财务报表的影响

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
存货	21,438,532,001.96	-441,920,402.48	20,996,611,599.48
流动资产合计	24,171,626,020.82	-441,920,402.48	23,729,705,618.34
资产总计	29,668,760,878.49	-441,920,402.48	29,226,840,476.01
未分配利润	4,125,383,863.12	-441,920,402.48	3,683,463,460.64
归属于母公司股东权益合计	8,195,663,470.81	-441,920,402.48	7,753,743,068.33
股东权益合计	8,205,130,320.78	-441,920,402.48	7,763,209,918.30
负债和股东权益总计	29,668,760,878.49	-441,920,402.48	29,226,840,476.01

(2) 合并利润表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
资产减值损失（损失以“-”号填列）	956,868.39	-441,920,402.48	-440,963,534.09
营业利润	673,765,213.69	-441,920,402.48	231,844,811.21
利润总额	676,020,950.36	-441,920,402.48	234,100,547.88
净利润	511,817,762.07	-441,920,402.48	69,897,359.59
持续经营净利润	511,817,762.07	-441,920,402.48	69,897,359.59
归属于母公司股东的净利润	512,629,066.53	-441,920,402.48	70,708,664.05
综合收益总额	1,065,495,635.91	-441,920,402.48	623,575,233.43
归属于母公司股东的综合收益总额	1,066,306,940.37	-441,920,402.48	624,386,537.89
基本每股收益	0.25	-0.22	0.03
稀释每股收益	0.24	-0.21	0.03

2、对2019年度财务报表的影响

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
存货	23,753,071,605.98	-444,958,459.05	23,308,113,146.93
流动资产合计	27,380,009,052.38	-444,958,459.05	26,935,050,593.33
资产总计	32,663,154,841.78	-444,958,459.05	32,218,196,382.73
未分配利润	4,652,236,495.26	-444,958,459.05	4,207,278,036.21

归属于母公司股东权益合计	7,854,170,313.24	-444,958,459.05	7,409,211,854.19
股东权益合计	7,863,809,305.02	-444,958,459.05	7,418,850,845.97
负债和股东权益总计	32,663,154,841.78	-444,958,459.05	32,218,196,382.73

(2) 合并利润表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-106,590,308.78	-3,038,056.57	-109,628,365.35
营业利润	706,177,299.49	-3,038,056.57	703,139,242.92
利润总额	708,067,924.42	-3,038,056.57	705,029,867.85
净利润	526,449,406.20	-3,038,056.57	523,411,349.63
持续经营净利润	526,449,406.20	-3,038,056.57	523,411,349.63
归属于母公司股东的净利润	526,278,530.73	-3,038,056.57	523,240,474.16
综合收益总额	582,174,084.84	-3,038,056.57	579,136,028.27
归属于母公司股东的综合收益总额	582,003,209.37	-3,038,056.57	578,965,152.80

3、对 2020 年度财务报表的影响

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
存货	25,735,233,535.43	-607,525,683.22	25,127,707,852.21
流动资产合计	29,883,597,195.40	-607,525,683.22	29,276,071,512.18
资产总计	37,470,008,240.94	-607,525,683.22	36,862,482,557.72
未分配利润	5,210,963,391.16	-607,525,683.22	4,603,437,707.94
归属于母公司股东权益合计	8,422,808,055.50	-607,525,683.22	7,815,282,372.28
股东权益合计	8,430,876,952.48	-607,525,683.22	7,823,351,269.26
负债和股东权益总计	37,470,008,240.94	-607,525,683.22	36,862,482,557.72

(2) 合并利润表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-162,567,224.17	-162,567,224.17
营业利润	721,080,530.06	-162,567,224.17	558,513,305.89
利润总额	720,427,900.42	-162,567,224.17	557,860,676.25
净利润	557,659,027.73	-162,567,224.17	395,091,803.56
持续经营净利润	557,659,027.73	-162,567,224.17	395,091,803.56
归属于母公司股东的净利润	558,726,895.90	-162,567,224.17	396,159,671.73

综合收益总额	562,105,764.67	-162,567,224.17	399,538,540.50
归属于母公司股东的综合收益总额	563,173,632.84	-162,567,224.17	400,606,408.67
基本每股收益	0.30	-0.09	0.21
稀释每股收益	0.30	-0.09	0.21

4、对 2021 年度财务报表的影响

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
存货	23,354,222,314.55	-626,386,989.85	22,727,835,324.70
流动资产合计	25,558,408,671.64	-626,386,989.85	24,932,021,681.79
资产总计	32,931,269,465.12	-626,386,989.85	32,304,882,475.27
未分配利润	5,671,423,906.69	-626,386,989.85	5,045,036,916.84
归属于母公司股东权益合计	9,018,712,575.45	-626,386,989.85	8,392,325,585.60
股东权益合计	9,023,316,968.18	-626,386,989.85	8,396,929,978.33
负债和股东权益总计	32,931,269,465.12	-626,386,989.85	32,304,882,475.27

(2) 合并利润表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-112,647,067.74	-18,861,306.63	-131,508,374.37
营业利润	597,924,726.91	-18,861,306.63	579,063,420.28
利润总额	600,703,910.46	-18,861,306.63	581,842,603.83
净利润	454,546,011.28	-18,861,306.63	435,684,704.65
持续经营净利润	454,546,011.28	-18,861,306.63	435,684,704.65
归属于母公司股东的净利润	460,460,515.53	-18,861,306.63	441,599,208.90
综合收益总额	589,415,045.80	-18,861,306.63	570,553,739.17
归属于母公司股东的综合收益总额	595,329,550.05	-18,861,306.63	576,468,243.42
基本每股收益	0.25	-0.01	0.24
稀释每股收益	0.25	-0.01	0.24

5、对 2022 年度财务报表的影响

(1) 合并资产负债表

对2022年年末合并资产负债表无影响。

(2) 合并利润表

单位：元

项目	调整前	调整金额	调整后
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,768,229,651.71	626,386,989.85	-1,141,842,661.86
营业利润	-2,481,989,338.58	626,386,989.85	-1,855,602,348.73
利润总额	-2,520,307,052.38	626,386,989.85	-1,893,920,062.53
净利润	-2,689,921,261.12	626,386,989.85	-2,063,534,271.27
持续经营净利润	-2,689,921,261.12	626,386,989.85	-2,063,534,271.27
归属于母公司股东的净利润	-2,683,714,670.65	626,386,989.85	-2,057,327,680.80
综合收益总额	-2,658,596,123.77	626,386,989.85	-2,032,209,133.92
归属于母公司股东的综合收益总额	-2,652,404,874.80	626,386,989.85	-2,026,017,884.95
基本每股收益	-1.44	0.34	-1.10
稀释每股收益	-1.44	0.34	-1.10

更正后的2018-2022年度财务报表和附注详见公司同日披露的《关于前期会计差错更正后的财务报表和附注》。

（三）公司董事会、监事会及独立董事意见

1、董事会意见

董事会认为：公司本次会计差错更正符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》的相关规定，能够客观、准确、真实地反映公司财务状况和经营成果。

2、监事会意见

监事会认为：公司本次会计差错更正是必要的、合理的，符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》的相关规定，能够客观、准确、真实地反映公司财务状况和经营成果，有利于提高公司财务信息质量。

3、独立董事意见

独立董事认为：公司本次对前期会计差错进行更正符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第

19号——财务信息的更正及相关披露》和公司《章程》的有关规定，更正后的财务数据及财务报表能够更加客观、准确、真实地反映公司财务状况、经营成果及现金流量。本次会计差错更正不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，决策程序符合相关法律、法规的规定。

综上，同意公司本次前期差错更正事项。

4、会计师事务所对公司前期会计差错更正的专项鉴证报告

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》，致同事务所已出具《关于格力地产股份有限公司2022年度前期差错更正的专项说明》。

二、关于格力地产股份有限公司重大资产重组进展的事项

（一）重要内容

根据发行人于2023年7月24日公告的《格力地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》，公司拟再次向上海证券交易所申请中止审核本次重组事项。本次重组尚需经上海证券交易所核准、中国证监会注册方可正式实施，最终能否取得上述核准与注册，以及取得上述核准与注册的时间均存在不确定性。

（二）重大资产重组事项进展概述

公司拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）全体股东持有的免税集团100%股权，并拟向不超过35名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。本次重组草案已经公司第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议以及2023年第二次临时股东大会审议通过，并于2023年4月14日获得上海证券交易所（以下简称“上交所”）受理。

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》第六十九条规定，因本次重组相关财务资料有效期截止日为2023年5月31日，财务资料接近到期，为保证上交所审核期间财务数据的有效性，需对相关财务数据进行加期审计，并补充提交相关文件，公司已于2023年5月底向

上交所申请中止审核本次重组事项。（详见公司于2023年5月27日披露的《关于向上海证券交易所申请中止发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项审核的公告》（公告编号：临2023-047））。

2023年7月24日，公司召开的第八届董事会第十次会议、第八届监事会第八次会议审议通过了《关于审议公司本次重组涉及相关加期审计报告、备考审阅报告的议案》在公司与相关中介机构积极推进下，本次重组的相关加期审计工作已完成，公司聘请的致同会计师事务所（特殊普通合伙）以2023年3月31日为财务数据基准日就本次交易出具了加期审计报告和备考审阅报告。因公司于2023年7月12日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《立案告知书》，按照《上海证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》的相关规定，公司拟再次向上交所申请中止审核本次重组事项。

（三）本次申请中止审核的原因

公司于2023年7月12日收到中国证监会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字0062023017号），因公司涉嫌信息披露违法违规行为，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案（详见公司于2023年7月14日披露的《关于收到中国证监会立案告知书的公告》（公告编号：临2023-051））。

根据《上海证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》第五十一条第（二）项：“上市公司因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，对本次交易影响重大”，上市公司及相关责任主体应当及时告知上交所，上交所将中止审核。

鉴于上述情况，根据《上海证券交易所上市公司重大资产重组审核规则》的相关规定，公司拟再次向上交所申请中止审核本次重组事项。

三、影响分析和应对措施

（一）前期会计差错更正

根据发行人公告，公司本次前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和

合并利润表，主要涉及存货和资产减值损失科目，不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。

追溯调整将导致公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动 -441,920,402.48 元、-3,038,056.57 元、-162,567,224.17 元、-18,861,306.63 元，分别占更正前公司 2018-2021 年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%；并由此导致 2022 年年度归属于母公司所有者的净利润调增 626,386,989.85 元，占更正前 2022 年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。

（二）重大资产重组

根据发行人公告，本次重组相关财务资料的加期审计工作已经完成，因收到《立案告知书》公司拟再次向上交所申请中止审核本次重组事项，公司将积极配合中国证监会的立案调查工作，待相关工作完成及相关条件具备后，公司将立即向上交所申请恢复审核。

本次重组尚需经上交所核准、中国证监会注册方可正式实施，最终能否取得上述核准与注册，以及取得上述核准与注册的时间均存在不确定性。公司将根据该事项的审核进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务，公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），公司所有信息均以在上述指定信息披露媒体上披露的内容为准。

海通证券目前未发现对公司日常经营管理和业务状况存在重大不利影响，敬请广大投资者注意投资风险。

海通证券作为“22 格地 02”债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定出具本受托管理事务临时报告。

海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为

准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司前期会计差错更正事项及重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

