

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及有关负责人
被上交所通报批评事项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)

二〇二三年十二月

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及有关负责人被上交所通报批评事项

（一）基本情况

根据发行人于 2023 年 11 月 30 日公告的《关于对格力地产股份有限公司及有关负责人予以通报批评的决定》，公司于 2023 年 11 月 21 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）下发的《关于对格力地产股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（编号：【2023】164 号），根据中国证监会广东监管局《行政处罚决定书》（〔2023〕20 号、21 号、22 号）查明的事实及公司相关公告，经上交所纪律处分委员会审核通过，对格力地产股份有限公司及时任董事、总裁林强，时任财务总监苏锡雄予以通报批评。上述纪律处分，上交所将通报中国证监会，计入上市公司诚信档案。同时要求公司在收到纪律处分决定书后一个月内，向上交所提交经全体董监高人员签字确认的整改报告。

（二）通报批评具体原因及内容

格力地产在 2018 年至 2021 年存货减值测试中，存在对子公司上海海控保联置业有限公司“海德壹号”、上海海控太联置业有限公司“公园海德”两个地产项目可售面积、可比售价选取错误，对重庆两江新区格力地产有限公司“重庆两江”地产项目 P19 地块可比售价选取错误、未对可比售价进行修正等问题，高估存货可变现净值、少计提存货跌价准备。

格力地产在 2018 年至 2021 年度累计少提存货减值导致多计净利润 626,386,989.85 元。其中，2018 年度少提存货减值并多计利润 441,920,402.48 元，占当年度净利润的 86.21%；2019 年度少提存货减值并多计利润 3,038,056.57 元，占当年度净利润的 0.58%；2020 年度少提存货减值并多计利润 162,567,224.17 元，占当年度净利润的 29.10%；2021 年度少提存货减值并多计利润 18,861,306.63 元，占当年度净利润绝对值的 4.10%。同时，2022 年度，格力地产多提存货减值并少计利润 626,386,989.85 元，占当年度净利润绝对值的 23.34%。上述事项导致格力地产 2018 年年度报告、2019 年年度报告、2020 年年度报告、2021 年年度报告、2022 年年度报告，“21 格地 02”“22 格地 02”“23 格地 01”债券发行公告、募

集说明书等文件，银行间债券市场 2018 年年度报告、2019 年年度报告、2020 年年度报告存在错报。

2023 年 7 月 18 日，格力地产发布《关于前期会计差错更正的公告》，主动纠正违法行为，采用追溯重述补提 2018 至 2021 年度存货跌价准备，对 2018 至 2022 年度财务报表进行追溯调整。

债券发行公告、募集说明书、定期报告是信息披露的重要文件，是投资者高度关注的事项，可能对公司股价及债券价格产生影响，但公司未准确计量存货、资产减值等多项会计科目，导致债券发行公告、募集说明书、多期定期报告披露的财务数据不准确，损害了投资者知情权。上述行为违反了 2005 年《证券法》第六十三条、第六十六条，《证券法》第七十八条第二款、第七十九条第一项，《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》《上海证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》（以下简称《股票上市规则（2020 年修订）》）第 1.4 条、第 2.1 条、第 2.5 条，《上海证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》（以下简称《股票上市规则（2022 年修订）》）第 1.4 条、第 2.1.1 条、第 2.1.4 条，《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》（以下简称《债券上市规则（2022 年修订）》）第 1.6 条、第 3.1.1 条，《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（以下简称《债券挂牌规则》）第 1.6 条，《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》（以下简称《债券持续信息披露指引》）第 2.1.1 条等有关规定。

责任人方面，根据《行政处罚决定书》认定，时任董事、总裁林强作为公司经营管理负责人，在涉案期间担任格力地产董事、总裁，主持格力地产的日常生产经营管理，对格力地产财务会计报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任；时任财务总监苏锡雄作为财务事项的负责人，在涉案期间任格力地产财务负责人，主管财务会计工作，负责组织财务会计部门进行会计核算和编制财务报告，对格力地产财务会计报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任。上述人员是对其任期内公司信息披露违法事项直接负责的主管人员，违反了《股票上市规则（2020 年修订）》第 2.2 条、第 3.1.4 条、第 3.1.5 条，《股票上市规则（2022 年修订）》第 2.1.2 条、第 4.3.1 条、第 4.3.5 条，《债券上市规则（2022 年修订）》第 1.4 条、

第 3.1.1 条,《债券挂牌规则》第 1.4 条,《债券持续信息披露指引》第 2.2.3 条等有关规定及其在《董事(监事、高级管理人员)声明及承诺书》中作出的承诺。

在规定期限内,公司、林强、苏锡雄回复无异议。

鉴于上述违规事实和情节,经上交所纪律处分委员会审核通过,根据《股票上市规则(2022 年修订)》第 13.2.3 条,《债券上市规则(2022 年修订)》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条,《债券挂牌规则》第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.4 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 10 号——纪律处分实施标准》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 3 号——公司债券和资产支持证券自律监管措施实施标准(试行)》的有关规定,上交所作出如下纪律处分决定:

对格力地产股份有限公司及时任董事、总裁林强,时任财务总监苏锡雄予以通报批评。

对于上述纪律处分,上交所将通报中国证监会,并计入上市公司诚信档案。上交所要求发行人公司及董监高人员采取有效措施对相关违规事项进行整改并就公司信息披露及规范运行中存在的合规隐患进行深入排查,制定有针对性的防范措施,切实提高公司信息披露和规范运作水平,同时要求公司在收到决定书后一个月内,向上交所提交经全体董监高人员签字确认的整改报告。

(三) 对公司的影响及风险提示

目前公司经营情况正常,该通报批评中公司涉及的违法违规行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的重大违法强制退市情形,同时公司已就涉及到的前期会计差错事项,于 2023 年 7 月 18 日,发布了《关于前期会计差错更正的公告》,主动纠正违法行为。

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及有关负责人被上交所通报批评事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）



海通证券股份有限公司

2023年 12月 6日