

债券代码：150385.SH
143195.SH
143226.SH

债券简称：18 格地 01
18 格地 02
18 格地 03

中泰证券股份有限公司

关于格力地产股份有限公司 2022 年年度业绩预告的
受托管理事务临时报告

受托管理人：中泰证券股份有限公司



2023 年 2 月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）编制本报告的内容及信息均来源于格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”、“发行人”或“公司”）。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。

中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司 2022 年年度业绩预告的受托管理事务临时报告

中泰证券作为格力地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司（第一期）、格力地产股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（品种一、品种二）（债券简称：18 格地 01、18 格地 02、18 格地 03，债券代码：150385.SH、143195.SH、143226.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及各期债券《受托管理协议》的约定，现就发行人 2022 年年度业绩预告报告如下：

一、 发行人 2022 年年度业绩预告的基本情况

发行人于 2023 年 1 月 31 日公告了《格力地产股份有限公司 2022 年年度业绩预告》，相关事项具体情形如下：

1、本期业绩预告情况

（1）业绩预告期间 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

（2）业绩预告情况经财务部门初步测算，预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-238,572.00 万元到-286,286.00 万元，与上年同期相比，将减少 270,627.78 万元到 318,341.78 万元，同比减少 844.24%到 993.09%，且出现亏损。预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-186,844.00 万元到-224,213.00 万元，与上年同期相比，将减少 219,054.18 万元到 256,423.18 万元，同比减少 680.08%到 796.09%。

（3）本次业绩预告未经注册会计师审计。

2、上年同期经营业绩和财务状况

（1）归属于母公司所有者的净利润：32,055.78 万元（尚未重溯）。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：32,210.18 万元（尚未重溯）。

（2）每股收益：0.17 元（尚未重溯）。

（3）上年同期经营业绩尚未重溯的说明

上海科华生物工程股份有限公司（以下简称“科华生物”）系发行人参股子公司，2021 年度科华生物审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）对科华生物 2021 年度财务报告出具了无法表示意见的审计报告。现科华生物原 2021 年度审计报告无法表示意见所涉及事项的影响已消除，根据企业会计准则及科华生物会计政策，其对 2021 年度财务报表进行了追溯调整，并发布了更正后并经审计的 2021 年年度报告。发行人对持有的科华生物 18.64%股权采用权益法核算，发行人拟按科华生物更正后的 2021 年度财务报表重新确认对科华生物的投资收益并追溯调整公司 2021 年度财务报表，发行人目前尚未完成 2021 年度财务报表追溯调整程序。发行人此次业绩预告中 2022 年年度归属于母公司所有者的净利润中包含公司对科华生物投资收益的重溯。

3、本期业绩变动的主要原因

（1）存货等相关资产减值情况

报告期内，受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，房地产市场成交规模及成交价格均出现大幅同比下滑，购房需求市场仍处于探底阶段，交易量和房价都出现了不同程度的下滑。

发行人一年内到期有息负债规模较大，为保证有息负债按期偿还及已发售建设项目如期交付，必须以更加灵活的销售策略加大销售力度，保证存货及投资性房地产等主要资产的变现，以期快速回笼资金，改善资产负债结构。

基于 2022 年资产负债表日及当前的房地产市场情况，参考目前市场价格和公司各项目销售计划，按照会计准则谨慎性要求，发行人对截至 2022 年 12 月 31 日合并报表中主要资产进行了减值测试，并按会计准则要求计提减值准备，预计计提资产减值准备 15.80-18.96 亿元，预计投资性房地产公允价值下降 5.37-6.45 亿元。

（2）营业收入情况

报告期内，受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，居民购房需求持续减弱，房地产市场成交规模及成交价格明显下跌，发行人房地产板块业务本年度结转收

入较上年同期减少。

2023 年，发行人将加强房地产项目销售的督导管理，加大力度去库存、促回款，改善融资结构、加强资金管理，同时加快战略转型，夯实健康发展基础。

二、发行人发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

中泰证券作为各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本受托管理事务临时报告，并就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。

中泰证券后续将密切关注对各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》及各期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理人职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司格力地产股份有限公司 2022 年年度业绩预告的受托管理事务临时报告》之盖章页）

