

冠城大通股份有限公司关于 上海证券交易所就公司 2023 年半年度报告相关事项 监管工作函的回复公告

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。

冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年9月26日收到上海证券交易所《关于冠城大通股份有限公司2023年半年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2023】3298号），现就《监管工作函》中的有关问题回复并公告如下：

1.关于存货。半年报显示，公司存货期末账面价值为 **109.83** 亿元，占总资产比重为 **48.64%**。其中，房地产项目存货账面价值 **102.69** 亿元，主要位于北京、南京、福州、常熟四个城市，存货跌价准备余额为 **4.45** 亿元，计提比例约 **4%**，报告期内未计提存货跌价准备。

请公司：（1）结合相关地产项目去化情况，分项目说明报告期末进行减值测试的相关过程及其关键假设与参数，包括但不限于土地成本、建安成本、预计售价、可售面积、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金等；（2）结合相关减值测试时点的项目预售情况、周边可比楼盘一手房售价、所在地区房地产市场变化、可比公司情况等，说明减值测试中选取的预计售价等参数是否合理，公司存货跌价准备计提的合理性和充分性。

回复：

（1）结合相关地产项目去化情况，分项目说明报告期末进行减值测试的相关过程及其关键假设与参数，包括但不限于土地成本、建安成本、预计售价、可售面积、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金等；

公司主要地产项目截至2023年6月30日去化情况：

地区	项目	总可售面积 (万平方米)	累计去化率 (%)	竣工时间/预计竣工 时间
北京	西北旺新村项目	95.08	59.85	2025年3月
	冠城大通百旺府	53.55	88.17	2023年12月
南京	冠城大通华宸院	9.04	53.86	2023年12月
	冠城大通蓝湖庭	13.74	73.12	2022年3月
福州	冠城大通悦山郡A区	9.86	0	2024年6月
	冠城大通华玺	6.95	70.16	2021年11月
常熟	铂珺花园	18.47	99.35	2020年12月
	冠城大通华熙阁	8.37	98.41	2020年9月

注：冠城大通悦山郡尚未开盘销售。

公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策：期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；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。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，可以合并计提存货跌价准备。

测试过程及关键参数如下：

单位：亿元

项目	可变现净值			预计总成本	测算期末应有 存货减值准备	2023年6月30日账 面存货跌价 准备余额
	预计销售 额（不含 税）	预计销 售费用 及税金	可变 现净 值			
西北旺新村 A3项目	84.69	14.78	69.91	53.08	0	0
冠城大通百 旺府	15.60	5.33	10.27	4.80	0	0
冠城大通华 宸院	4.10	0.16	3.93	5.49	1.56	1.56
冠城大通蓝 湖庭	3.16	0.09	3.07	3.73	0.66	0.66
冠城大通华 玺	1.31	0.09	1.23	1.59	0.37	0.37
冠城大通悦 山郡A区	6.04	0.82	5.22	5.77	0.55	0.55
铂珺花园	0.37	0.01	0.36	0.38	0.02	0.02
冠城大通华 熙阁	0.36	0.01	0.35	0.40	0.05	0.05

1) 北京地区:

北京地区主要运营及在售项目为太阳星城 D 区项目、西北旺新村项目、冠城大通百旺府项目。

①太阳星城 D 区项目

该项目主要是一级土地开发。项目收储价格为一级开发投入总额加合理的开发利润，开发利润以前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用以及其他费用合计金额为基数乘以土地一级开发利润率计算。因此，公司认为太阳星城 D 区土地一级开发项目不存在存货减值迹象，无需计提存货跌价准备。

上述土地一级开发总占地面积 46,487.49 平方米，其中地块二（占地面积 27,039.749 平方米，占比 58.17%）已于 2022 年正式收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。

②西北旺新村项目

该项目主要在售 A3 地块商业和写字楼，项目位于海淀区西北五环外，永丰路与后厂村交汇处，紧邻中关村软件园，正处于中关村科学城核心区域，集聚了中关村软件园、环保园、生命科学园等多个国家级科技园区。

A3 地块商业 1 栋，由公司下属控股公司北京德成置地房地产开发有限公司于 2021 年与华润置地旗下的北京澜鑫置业有限公司签约销售，总价 23.63 亿元，售价 2.93 万元/平方米，预计单方销售费用及税金 0.54 万元/平方米，预计可变现净值 2.38 万元/平方米，预计单方成本 2.23 万元/平方米（其中土地成本 1.23 万元/平方米、建安及配套成本等 1.00 万元/平方米）。经存货跌价准备测试，存货可变现净值高于账面成本，不存在存货跌价损失。

A3 地块写字楼 6 栋，预计平均售价 4.50 万元/平方米，预计单方销售费用及税金 1.19 万元/平方米，预计可变现净值 3.31 万元/平方米，预计单方成本 2.25 万元/平方米（其中单方土地成本 1.21 万元/平方米、单方建安及配套等成本 1.04 万元/平方米）。经存货跌价准备测试，存货可变现净值高于账面成本，不存在存货跌价损失。

③冠城大通百旺府项目

该项目毗邻北京市西北五环，位于海淀北部科技产业区核心永丰区域，截至

2023年6月30日累计去化率为88.17%，剩余可售住宅主要是8组团。

8组团住宅预计平均售价7.71万元/平方米，预计单方销售费用及税金2.28万元/平方米，预计可变现净值5.43万元/平方米，预计单方成本1.94万元/平方米（其中单方土地成本0.58万元/平方米、单方建安及配套等成本1.36万元/平方米）。经存货跌价准备测试，存货可变现净值高于账面成本，不存在存货跌价损失。

2) 南京地区：

南京地区主要开发项目为冠城大通华宸院、冠城大通蓝湖庭。

①冠城大通华宸院项目位于南京市高淳区，截至2023年6月30日累计去化率为53.86%，剩余可售以住宅为主。

住宅预计平均售价1.03万元/平方米，预计单方销售费用及税金0.13万元/平方米，预计可变现净值0.90万元/平方米，预计单方成本1.24万元/平方米（其中单方土地成本0.55万元/平方米，单方建安及配套等成本0.69万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，华宸院项目本报告期无需补提存货跌价准备。

②冠城大通蓝湖庭项目位于南京市六合区，截至2023年6月30日累计去化率为73.12%，剩余可售以住宅为主。

住宅预计平均售价1.27万元/平方米，预计单方销售费用及税金0.14万元/平方米，预计可变现净值1.13万元/平方米，预计单方成本1.47万元/平方米（其中单方土地成本0.79万元/平方米，单方建安及配套等成本0.68万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，蓝湖庭项目本报告期无需补提存货跌价准备。

3) 福州地区：

福州地区主要开发项目为冠城大通华玺、冠城大通悦山郡A区。

①冠城大通华玺项目位于福州连江县，截至2023年6月30日累计去化率为70.16%，剩余可售主要为商墅。

商墅预计平均售价0.82万元/平方米，预计单方销售费用及税金0.12万元/平方米，预计可变现净值0.70万元/平方米，预计单方成本0.90万元/平方米（其中单方土地成本0.37万元/平方米，单方建安及配套等成本0.53万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，华玺项目本报告期无需计提存货跌价准备。

②冠城大通悦山郡A区项目位于福州永泰县大樟溪南岸，业态主要为高层

住宅及低密度住宅，项目尚未开始销售。

住宅预计平均售价 0.75 万元/平方米，预计单方销售费用及税金 0.15 万元/平方米，预计可变现净值 0.60 万元/平方米，预计单方成本 0.65 万元/平方米（其中单方土地成本 0.05 万元/平方米，单方建安及配套等成本 0.60 万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，悦山郡 A 区项目本报告期无需补提存货跌价准备。

4) 常熟地区：

常熟地区主要开发项目为铂珺花园、冠城大通华熙阁。

①铂珺花园项目位于常熟经济开发区，截至 2023 年 6 月 30 日累计去化率为 99.35%，已进入尾盘销售阶段。

住宅预计平均售价 1.02 万元/平方米，预计单方销售费用及税金 0.11 万元/平方米，预计可变现净值 0.91 万元/平方米，预计单方成本 1.16 万元/平方米（其中单方土地成本 0.62 万元/平方米，单方建安及配套等成本 0.54 万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，铂珺花园项目本报告期无需补提存货跌价准备。

②冠城大通华熙阁项目位于常熟市城北片区，外环北路与柳州路的交叉口，毗邻常熟万达广场，为精装修项目，截至 2023 年 6 月 30 日累计去化率为 98.41%，已进入尾盘销售阶段。

住宅预计平均售价 1.70 万元/平方米，预计单方销售费用及税金 0.18 万元/平方米，预计可变现净值 1.52 万元/平方米，预计单方成本 2.04 万元/平方米（其中单方土地成本 1.32 万元/平方米，单方建安及配套等成本 0.72 万元/平方米）。

经存货跌价准备测试，华熙阁项目本报告期无需补提存货跌价准备。

(2) 结合相关减值测试时点的项目预售情况、周边可比楼盘一手房售价、所在地区房地产市场变化、可比公司情况等，说明减值测试中选取的预计售价等参数是否合理，公司存货跌价准备计提的合理性和充分性。

1) 分项目情况：

①冠城大通百旺府项目

冠城大通百旺府项目，位于北京市西北五环外海淀区北部科技产业区核心永丰区域，位于北清路与永丰路交汇处的东北侧，毗邻 G6 京藏高速和 G7 京新高速，交通便利。百旺府项目规划用地面积约 39 公顷，总可售面积约 54 万平方米，由花园洋房、叠拼、小高层等低密度产品构成，是海淀较为稀缺的低密度现

房产品。目前项目进入到尾盘销售阶段，主要销售 8 组团剩余房源，住宅预计销售均价 7.71 万元/平方米。与周边中海和华润开发项目形成了直接竞品关系，其中中海栖海澜颂和华润幸福里润园的销售均价在 8.2-8.3 万元/平方米左右。本项目现房优势较为明显，客户即买即住，在区域竞争中具有明显的优势。

②西北旺新村 A3 项目

西北旺新村 A3 项目，位于海淀区西北五环外，永丰路与后厂村交汇处，紧邻中关村软件园，正处于中关村科学城核心区域，集聚了中关村软件园、环保园、生命科学园等多个国家级科技园区。本项目规划建设为海淀区集大型商业和高档办公于一体的地标性城市综合体。该项目主要包括 1 栋商业和 6 栋写字楼，其中商业部分已出售给华润置地旗下的北京澜鑫置业有限公司，2021 年 12 月与澜鑫置业正式签订了总价为 23.63 亿的商业部分预售合同，商业部分(含地上及地下)销售均价为 2.93 万元/平方米。本项目 6 栋独栋甲级写字楼，地上可售建筑面积 14.13 万平米，为区域内稀缺的地铁上盖写字楼，地理位置优越，项目关注度较高，预计销售均价 4.50 万元/平方米。周边区域内，韦伯时代中心写字楼 2023 年交易单价约为 4.8 万元/平方米左右；西三旗金隅科技园（非地铁上盖物）写字楼成交价格约为 3.8 万元/平方米左右。

③冠城大通蓝湖庭项目

冠城大通蓝湖庭项目位于六合新城核心地段，靠近已运营的 S8 号线龙池站、雄州站，可通达六合、南京主城；项目紧邻 16 万平方米的商业综合体，周边规划建设幼儿园、初中及高中，整体交通便利，配套齐全。蓝湖庭主要业态为住宅和商业，住宅于 2021 年首次开盘销售，全部毛坯交付。目前项目已经进入尾盘销售期，住宅预计销售均价 1.27 万元/平方米。区域内竞品多为精装产品，大华南门望项目均价约在 1.45 万元/平方米左右，保利观棠和府均价约在 1.3 万元/平方米左右。

④冠城大通华宸院项目

冠城大通华宸院择址高淳“城芯”，对望区府，东至人民广场，南衔宝塔路，西接石臼湖北路，北达镇兴路。周边教育、医疗配套齐全；购物、交通十分便捷；为主城区稀缺地段。项目占地面积约 6 万平方米，总建筑面积约 12.27 万平方米，容积率 1-1.5，规划设计为叠墅和精装洋房产品，于 2020 年 10 月首次开盘销售，

目前项目为顺销期，住宅预计销售均价 1.03 万元/平方米。周边竞品项目仁恒海和院成交均价约 1.44 万元/平方米，万科溪望城成交价格约 0.94 万元/平方米。

⑤冠城大通华熙阁项目、铂珺花园项目

冠城大通华熙阁项目，毗邻常熟万达广场，位于常熟市城北片区，外环北路与柳州路的交叉口，目前项目尾房销售，住宅预计销售均价 1.70 万元/平方米。周边项目星樾名筑精装修洋房销售均价在 1.6-1.75 万元/平方米左右。

铂珺花园项目，毗邻（苏嘉杭高速、沿江高速、苏通长江大桥）交通枢纽，位于常熟经济开发区，龙腾南路 19 号，目前项目尾房销售，住宅预计销售均价 1.02 万元/平方米。周边项目中科澜庭、高贤云庭销售均价在 1.19-1.2 万元/平方米左右。

⑥冠城大通华玺项目

冠城大通华玺项目位于福州连江县，项目规划用地面积 3.45 万平方米（约合 51.8 亩），总建筑面积 12.11 万平方米。项目规划高层住宅、办公（商墅）、商铺，目前，高层住宅已经售罄。商墅预计销售均价 0.82 万元/平方米。商铺竞品三木翡丽云邸均价约 0.92 万元/平方米。

⑦冠城大通悦山郡项目

冠城大通悦山郡项目位于福州永泰县大樟溪南岸，项目所在区域规划定位为生态宜居住区。项目包含高层、洋房、别墅（叠拼、联排）三类住宅产品及可售车位。项目住宅预计销售均价 0.75 万元/平方米。区域的竞品项目均和雨山前，叠拼成交价格约为 0.79 万元/平方米。

2) 区域市场情况：

①北京地产情况

2023 年上半年，北京新建商品房销售面积为 522.9 万平方米，同比增长 17.2%。其中，住宅销售面积为 378.6 万平方米，增长 14.8%，主要集中在 3-4 月份成交，5-6 月成交量价出现小幅回落。总体来看，北京市房地产市场在政策调控和经济发展的背景下，保持了稳定的发展态势。

公司项目所在的海淀区永丰板块，近年来新土地供应较为集中，多为央企、国企开发项目，产品设计和质量都有保证，另周边有高精尖产业加持，板块整体市场稳中向好。

②南京地产情况

2023年上半年，住宅成交面积近900万平方米，同比增长约35%，其中，新房商品住宅网签成交380万平方米，主要集中在建邺区、秦淮区、鼓楼区等热点区域。从单月表现来看，3月市场最为火热，市场整体呈现较强韧性；进入5月后，部分区域成交量开始有所回落，此前积压的购房需求在3月份集中释放后有所收缩。

③常熟地产情况

2023年1-6月常熟市商品住宅供应面积为22.16万平方米，同比减少53.96%；成交面积为59.98万平方米，同比增加了6.88%，主要集中在2-3月成交；6月成交面积为5.58万平方米，环比下降32%。总体看，区域市场在一季度强势复苏后迈入市场调整期。

④福州地产情况

在政策利好的支持下，福州2023年上半年楼市较去年年底走出复苏态势。从成交量来看，一季度商品房成交面积为92.91万平方米，二季度成交面积108.52万平方米，环比一季度上涨16.8%；从成交均价来看，二季度商品房成交均价为17,122元/平方米，环比一季度下降12.28%。总体来看，2023年福州住宅土地供应量缩减，新盘的推盘节奏放慢，成交量稳中有升，成交价略有回落，整体市场趋于稳定。

公司参考周边项目的销售价格，同时依据项目自身实际销售价格，并结合项目推售节点及销售周期，作为减值测试中预计售价的选取依据。因此，公司减值测试中选取的预计售价合理，存货跌价准备计提合理充分。

2.关于应收账款和其他应付款。半年报显示，公司应收账款期末账面余额**35.38亿元**，其中因承建位于朝阳区的太阳宫D区**0210-029号地块**（以下简称太阳宫地块）土地，应收款项金额为**23.90亿元**，未计提坏账准备；其他应付款期末账面余额**21.02亿元**，其中第一大收款方为北京市朝阳区财政局，应付余额**12.75亿**。前期公告显示，公司**2022年确认太阳地块土地一级开发收入27.09亿元**。请公司：

（1）补充披露朝阳区太阳宫地块应收账款的具体情况，包括形成时间和原因、账龄、交易对方的偿债能力、期后回款情况、公司已采取和拟采取的催收措施等，并结合前述情况说明未计提坏账准备的合理性和充分性；（2）补充披露应付朝

阳区财政局款项的具体情况，包括形成时间和原因、款项性质、付款安排等，并说明前述款项是否与朝阳区太阳宫地块土地一级开发项目存在关联，若是，请说明对同一项目同时存在大额应收和应付款项的合理性，前期收入确认是否准确。

回复：

(1) 补充披露朝阳区太阳宫地块应收账款的具体情况，包括形成时间和原因、账龄、交易对方的偿债能力、期后回款情况、公司已采取和拟采取的催收措施等，并结合前述情况说明未计提坏账准备的合理性和充分性；

朝阳区太阳宫地块应收账款的具体情况如下：

单位：亿元

项目	应收账款总额	截至 2023 年 6 月 30 日累计回款金额	2023 年 6 月 30 日余额	账龄	期后回款情况
太阳宫新区 D 区项目 0210-029 地块 R2 二类居住用地土地开发建设补偿费	27.33	3.5	23.83	1 年以内	无

交易背景：2022年4月19日，公司参与太阳宫D区土地一级开发项目中部分土地（占地面积27,039.749平方米，0210-029地块，即地块二）已正式收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。2022年6月1日，中建玖合发展集团有限公司竞得上述地块二的国有土地使用权。公司与中建玖合签订了《土地开发建设补偿协议》，约定公司有权收取有关部门返还的该宗地的土地开发建设补偿费，中建玖合已于2022年7月11日向有关政府部门缴纳完毕前述土地开发建设补偿费。

确认收入依据：《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》第四条规定：企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。为了及时并完整反映公司实际的经营及财务情况，公司于2022年确认太阳宫D区0210-029号地块土地一级开发收入（不含税）27.09亿元，含税销售额为27.33亿元。

回款及催收情况：公司于2022年12月30日收到北京朝阳区财政局返还的太阳宫新区D区项目0210-029地块R2二类居住用地土地开发建设补偿费3.5亿元，该地块截至2023年6月30日暂未收回的土地开发建设补偿款23.83亿元账挂“应收账款”

科目。根据挂牌文件及相关公告，公司有权收取有关政府部门返还的该宗地的土地开发建设补偿费，考虑政府机构偿债能力较强，由此判断该笔应收账款无预期信用风险，故未计提相应坏账准备。近期，国务院陆续出台了包括《清理拖欠企业账款专项行动方案》等多项政策，强调了抓紧解决政府拖欠企业账款问题的重要性，要求努力做到应清尽清。公司正积极向朝阳区土储和朝阳区财政申请尽快返还剩余的23.83亿土地开发建设补偿费，朝阳区财政将根据其实际资金情况陆续安排返还。具体节点和金额暂无法准确估计。

（2）补充披露应付朝阳区财政局款项的具体情况，包括形成时间和原因、款项性质、付款安排等，并说明前述款项是否与朝阳区太阳宫地块土地一级开发项目存在关联，若是，请说明对同一项目同时存在大额应收和应付款项的合理性，前期收入确认是否准确。

为了落实中央、北京市的工作要求，坚决遏制隐性债务增量，切实防范化解隐性债务风险，北京市朝阳区财政局通过发行再融资债券来化解隐性债。2020年公司根据北京市朝阳区财政局的要求，填报并确认了“太阳宫新区D区地块一、地块二土地一级开发项目”涉及的隐性债务。2022年1月，公司一次性收到北京朝阳区财政以清理隐性债的形式返还的项目往来款12.75亿，因无相关直接文件明确该笔收款为D区的土地开发建设补偿款，故账挂“其他应付款”科目。因此，公司认为对同一项目同时存在大额应收和应付款项具有合理性。

2022年，太阳宫新区D区地块二（0210-029 地块）正式收储，由相关部门对外挂牌出让并成交，公司依据《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》第四条规定，在客户取得相关商品控制权时确认收入。因此，公司在2022年确认相应土地一级开发收入是准确的。

3.关于流动性。半年报显示，报告期末公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计**39.35**亿元，长期借款**11.52**亿元；非受限货币资金**6.83**亿元，较年初下降**39.53%**，且明显低于短期带息负债规模。此外，公司期末受限资产合计**93.75**亿元，占总资产比重达**41.52%**。请公司：**（1）**结合生产经营情况、投融资安排、信贷资质等，分析公司目前债务规模和结构的合理性，货币资金短期大幅下滑是否对公司偿债能力产生不利影响，及拟采取的应对措施；**（2）**说明相关资产受限比例较高对公司日常经营和融资能力的影响，并充分提示风险。

回复：

(1) 结合生产经营情况、投融资安排、信贷资质等，分析公司目前债务规模和结构的合理性，货币资金短期大幅下滑是否对公司偿债能力产生不利影响，及拟采取的应对措施；

1) 2023年6月30日，公司短期借款和一年内到期的非流动负债合计39.35亿元，长期借款11.52亿元，以上合计50.87亿元（其中，可循环续贷的借款金额为18.08亿元），公司2022年末和2021年末同口径金额分别为53.07亿元、61.90亿元，金融机构借款规模逐年下降。

近年来，公司一直秉持做大做强电磁线产业、大力促进产业结构转型、加快房地产项目尾盘清理、逐步退出地产开发领域等总体经营策略。在投资方面，谨慎对外投资，近年来所发生的投资更多集中在以电磁线为主的技改投入上，从而进一步改进产品结构，增加新能源汽车扁线的产能份额。在房地产去化方面，公司加快开发进度，优化营销措施，积极盘活回笼。在资金管理方面，公司积极与金融机构及时沟通，充分阐释公司现状与未来经营结构、财务结构的管理路径，在金融机构保持着较高的信用水平和较为稳定的授信规模。

公司最近两年及一期各板块的金融机构借款本金情况如下：

单位：亿元

借款业务类型	2023 年半年度	2022 年度	2021 年度
电磁线业务	17.20	14.92	12.92
房地产业务	16.76	18.06	27.24
其他业务	16.90	20.00	21.13
合计	50.85	52.99	61.29

注：上表中其他业务2023年半年度借款余额主要系东方资产债务14.24亿元。

通过上表数据可见，公司最近两年及一期的借款总额在逐年下降，其中，受电磁线业务持续技改及产能增加的影响，电磁线业务借款总额持续增加，受房地产板块自2019年后不再新增土地储备及偿还开发贷款的影响，房地产板块借款总额逐年下降，借款总体变动趋势与公司的经营策略相适应。

此外，2023年6月30日，公司短期借款及一年内到期的非流动负债总额39.35亿元（其中，可循环续贷的借款金额为12.50亿元），主要受西北旺新村A3项目

北京银行开发贷款剩余10.1亿元在一年内到期，以及北京太阳宫D区地块二剩余大额土地建设补偿款尚未收回而使尚有东方资产14.24亿元借款未归还的影响。自2023年7月1日至目前，公司已通过A3商业项目近期回款资金归还4亿元北京银行开发贷款，并通过自身经营资金归还东方资产0.5亿元借款本金。此外，公司在此期间亦已通过开发项目去化回款全额归还了南京冠瑞将于一年内到期的开发贷款1.04亿元，公司有息负债进一步降低。

综合以上分析，公司债务规模和债务结构具有合理性，且随着公司后续房地产去化的持续实施，尤其是已售予北京澜鑫的A3商业部分及已收储交地的北京太阳宫D区地块二在未来的剩余回款回收后，公司有息负债和整体负债水平将明显下降，从而进一步改善流动性和整体资产负债结构。

2)2023年6月30日，公司非受限货币资金6.83亿元，较年初11.29亿元减少4.46亿元，货币资金减少主要受偿付金融机构借款本金等因素影响。具体分析如下：

公司2023年1-6月现金流量表主要项目：

单位：万元

项目	金额
经营活动产生的现金流量净额	-7,074.68
投资活动产生的现金流量净额	-5,183.01
筹资活动产生的现金流量净额	-32,497.60
汇率变动对现金的影响	144.09
现金及现金等价物净增加额	-44,611.20
加：期初现金及现金等价物余额	112,868.29
期末现金及现金等价物余额	68,257.09

根据上表数据分析，公司2023年1-6月度现金及现金等价物减少4.46亿元，主要受筹资活动现金流变动较大的影响。公司2023年1-6月筹资活动现金流情况如下：

单位：万元

项目	金额
取得借款收到的现金	95,049.19
收到其他与筹资活动有关的现金	2,911.88

项目	金额
筹资活动现金流入小计	97,961.08
偿还债务支付的现金	110,396.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,862.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	357.60
支付其他与筹资活动有关的现金	2,199.72
筹资活动现金流出小计	130,458.67
筹资活动产生的现金流量净额	-32,497.60

综上分析，公司2023年6月30日短期货币资金的较大幅度下滑系公司偿付金融机构借款本金本息所带来的筹资性现金净流出，是公司持续降低有息负债管理目标的管理行为，不会对公司的偿债能力产生不利影响。

3) 拟采取的应对措施

针对公司债务情况，公司定期制定资金滚动预算，并及时跟踪管理，在预计资金存在阶段性缺口时，综合考虑资金筹集能力、销售去化能力和资产管理能力等因素，采取切实有效措施，加速各业务板块资金回流，加大应收账款的催收力度，把控资金运营风险，确保公司健康发展，保障公司股东和债权人的合法权益，具体措施如下：

①积极实施地产去化策略，采取各种有效措施促进房地产项目销售，及时回笼房地产销售款，为到期债务的偿还奠定一定的资金基础。同时积极推进自持物业资产的租赁工作，培育新的租赁资产，提高整体租金收入水平；

②积极协调政府部门，以促进北京太阳宫D区地块二剩余大额土地建设补偿款的尽快回收；同时，在保证资金能及时回笼的前提下，推动D区地块一的收储工作，以期尽快回笼投资；

③公司下属企业德成置地于2021年度与北京澜鑫就西北旺新村A3地块中商业部分项目签订商品房预售合同，合同交易价款23.63亿元，截至目前，公司已收到合同款15.10亿元，剩余合同款收回后亦会有效提高公司偿债能力。

④其他筹资安排：

A、公司始终与金融机构保持良好的银企合作关系，从未逾期偿付本息，对于报告期末可循环续贷的18.08亿元到期借款，公司将主要通过续授信的方式对

绝大部分到期借款予以承续；

B、截至2023年6月30日，公司及下属公司合计获得各金融机构评定授信总额人民币102.30亿元，已使用金融机构授信总额为70.16亿元，尚剩余授信额度32.14亿元。上述授信额度在满足金融机构授信提用条件的前提下，可以有效提用，及时补充公司经营活动、投资活动、筹资活动的资金需求。

C、公司第十一届董事会第四十次会议及第四十六次（临时）会议已分别通过了公司下属控股子公司冠城瑞闽应偿还华融资产债务延期两年，以及公司应偿还东方资产债务延期一年、公司下属子公司宏汇置业应偿还华融资产债务延期两年的议案，前述延期申请均已获得相关债权人批准，并已签订相应合同协议。公司将根据总体资金情况，在延期的时间期限内筹划包括提前分期还款在内的还款计划。

综上，公司已作出积极有效的债务安排，增强资金管理主动性，扩大债务弹性窗口，确保公司资金安全。

（2）说明相关资产受限比例较高对公司日常经营和融资能力的影响，并充分提示风险。

公司2023年6月30日受限资产合计93.75亿元，占总资产比重达41.52%，公司的受限资产主要系为公司日常经营过程中的借款需求提供担保而受限的应收票据、应收账款、存货、其他非流动金融资产、固定资产、无形资产，前述担保不存在违规担保的情况，也没有涉及合并报表范围外事务而受限的情况。公司受限资产为其处分权利的受限，使用权未受到限制，因此，不会对公司日常生产经营活动产生不利影响，但可能会对金融机构给予公司增量授信额度有一定影响。未来，随着公司有息负债偿还，受限资产的金额将因此而相应降低。

风险提示：如果因流动性等原因导致公司不能按时、足额偿还相应债务，则公司受限资产有可能被冻结甚至处置，届时将对公司正常生产经营造成不利影响。

特此公告。

冠城大通股份有限公司

董事会

2023年10月18日