证券代码:601992　　证券简称:金隅集团　　编号:临2024－024

北京金隅集团股份有限公司关于上海证券交易所《关于公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》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。

北京金隅集团股份有限公司(以下简称“本公司”“公司”“金隅集团”)于近期收到上海证券交易所《关于北京金隅集团股份有限公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2024】0461号)(以下简称“《监管工作函》”),根据相关规定,现将《监管工作函》相关内容回复如下:

问题一:关于业绩变化

年报显示,公司2023年实现营业收入1079.6亿元,同比增加5%;归母净利润0.25亿元,同比减少97.9%;扣非后归母净利润－20.28亿元,亏幅扩大。经营活动现金流净额71.41亿元,同比减少48.87%,主要系经营活动现金流入减少所致;分季度看,第四季度经营活动现金流净额－18.55亿元。分业务板块看,绿色建材板块营业收入794.69亿元,毛利率8.55%,较上年减少4.55个百分点;地产开发及运营板块营业收入301.25亿元,毛利率18.9%,较上年减少3.26个百分点。

请公司:(1)区分不同业务板块,结合各业务板块内的可比公司情况,量化分析报告期内建材、地产业务毛利率变化的原因及合理性;(2)结合结算模式、信用政策变化等情况,说明在营业收入增加的情况下,经营活动现金流入减少的原因,并结合各业务板块特征,说明第四季度经营性活动现金流量净额为负的具体原因,是否符合行业趋势。

回复说明:

(一)区分不同业务板块,结合各业务板块内的可比公司情况,量化分析报告期内建材、地产业务毛利率变化的原因及合理性。

【公司回复】

2023年公司新型绿色环保建材板块实现收入795亿元,毛利率减少4.6个百分点,主要受水泥及熟料业务毛利率减少11.1个百分点影响。2023年市场需求弱势下行,降价抢量导致价格持续大幅回落,国内水泥市场价格总体呈现前高后低、震荡调整的走势。据中国水泥协会数字水泥网统计数据显示,全国水泥产量20.23亿吨,同比下降0.7%,市场平均成交价同比降低15%,价格处于近六年最低水平,行业效益整体大幅下滑。

2023年受市场有效需求偏弱影响,产品价格大幅下降,成本费用下降难以弥补价格下降带来的影响,公司水泥及熟料毛利率同比下降。2023年公司水泥及熟料售价258元/吨,较去年同期下降82元/吨,同比降低24%;销量9,324万吨,同比增加7.3%。公司水泥产能集中在北方区域,价格降幅超过国内其他区域。受供给过剩、有效需求不足两端影响,公司主要生产线所在的华北地区、东北地区水泥价格呈现总体下降态势,即使在二季度旺季,亦未出现明显反弹。华北、东北地区水泥价格下调幅度均超过100元/吨,跌幅分别为20%和21.8%。

2023年公司水泥及熟料单位综合成本235元/吨,较去年同期下降37元/吨,同比降低14%。公司加强精细化管理,持续实现降本增效。稳妥推进节能、提效改造及节能技术、装备应用,生料、熟料、水泥分步电耗及熟料标煤耗持续降低,生产运行质量持续提升;发挥集采规模优势优化采购渠道,长协煤和中低热值煤使用比例稳步提升,有效降控采购成本。

2023年公司水泥及熟料业务毛利率下降11.1个百分点,处于行业平均水平,水泥及熟料业务毛利率下降受行业需求偏弱影响,呈现普遍下滑态势,符合行业趋势。

公司水泥及熟料主要经营指标

项目	2023年	2022年	同比变化
水泥熟料综合销量(万吨)	9,324	8,688	7%
水泥熟料不含税售价(元/吨)	258	340	－24%
单位成本(元/吨)	235	272	－14%
吨毛利(元/吨)	23	68	－66%
毛利率(%)	8.9	20.0	下降11.1个百分点

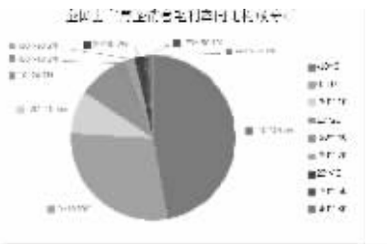
水泥行业可比公司水泥及熟料毛利情况对比表

单位:元/吨

公司名称	天山股份			亚泰集团			山水水泥			天瑞水泥		
项目	2023年	2022年	变动比例	2023年	2022年	变动比例	2023年	2022年	变动比例	2023年	2022年	变动比例
水泥熟料售价	270	328	－18%	263	380	－31%	261	353	－26%	241	309	－22%
单位成本	231	281	－18%	297	376	－21%	－	－	－	－	－	－
吨毛利	39	47	－18%	－34	4	－932%	－	－	－	－	－	－
毛利率(%)	14.3	14.4	下降0.1个百分点	－12.7	1.1	下降13.8个百分点	10.6	18.1	下降7.6个百分点	20.7	24.6	下降3.9个百分点

注:山水水泥、天瑞水泥2023年暂未披露水泥及熟料单位成本及吨毛利相关信息。

2023年公司地产开发及运营板块实现营业收入301.3亿元,毛利率18.9%,同比减少3.3个百分点,主要受地产开发业务毛利率下降3.4个百分点影响。地产开发业务毛利率下降主要是2023年房地产行业仍处于下行周期,尽管2、3月出现小阳春,但整体市场需求无好转迹象,商品房销售面积同比下降8.5%,销售额同比下降6.5%。



销售毛利率同比(%)	数量
－10－0	51
－20－－10	9
－30－－20	2
－40－－30	1
－50－－40	3
－70－－50	1
0－10	31
10－20	8
20－40	2
合计	108

在统计的108家上市房企年报公告中,销售毛利率同比占比超过一半集中在－10－0和0－10区间;同比下降的占比62%。地产业务利润一般受结转地产项目所在城市、工程进度及交付时间等影响,公司房地产业务在面临较大挑战的情况下,针对不同项目采取不同措施,围绕“去库存防风险、提高发展质量”,开展“全员去库存”,保障重点项目交付,2023年结转项目为政策性住房,毛利率水平符合行业趋势。

(二)结合结算模式、信用政策变化等情况,说明在营业收入增加的情况下,经营活动现金流入减少的原因,并结合各业务板块特征,说明第四季度经营性活动现金流量净额为负的具体原因,是否符合行业趋势。

【公司回复】

公司2023年度收入1,080亿元,同比增加51亿元,经营活动流入的现金1,125亿元,同比减少46亿元。公司“新型绿色环保建材”和“地产开发及运营”两大业务板块中,地产开发业务主要销售模式为预售制,新型绿色环保建材主要的销售模式为现款方式,公司每年根据外部宏观经济、行业环境等重新复核信用政策的合理性,2023年未发生较大变动。

公司主要受地产开发业务影响,公司2023年地产开发业务收入同比增加21亿元,吸收资金208亿元,同比减少80亿元,地产开发行业预售制,项目销售与收入的结转存在一定的时间差。由此影响,公司收入同比增加,但经营活动流入的现金同比减少。

2023年四季度,公司经营活动产生的现金流量净额为－18.6亿元,其中新型绿色环保建材板块20.3亿元,地产开发及运营板块－98.26亿元,内部抵消59.5亿元。地产开发及运营板块经营活动现金流量净额为负,主要为公司房地产业务在拿地方面始终坚持稳健原则,根据去化和回款情况合理把握拿地节奏,2023年前三季度由于摇号政策等原因未竞得土地,四季度利用资金优势,抓住有利时机竞得三宗整体素质较高、地段优越、规划配套完善的地块,支付土地储备款,使经营现金流出增加57亿元,综合以上因素,公司第四季度经营活动产生的现金流量净额为负。

问题二:关于房地产项目。

年报显示,报告期内存货跌价准备计提金额17.31亿元,其中开发成本、开发产品存货跌价准备计提金额合计约15.38亿元,两项减值准备期末余额为23.77亿元。根据年报,天津空港云筑项目(以下简称“天津空港项目”)为单项计提存货跌价准备重要的地产项目,存货跌价准备期末余额为10.62亿元。此外,投资性房地产期末账面金额436.71亿元,报告期内公允价值变动收益10.71亿元,上年同期为6.12亿元。

请公司:(1)补充列示存货中主要地产项目减值准备的计提情况,并结合项目的开发与销售进度、所处区域、周边可比项目售价、减值测试相关过程及参数选择等情况,说明本期对地产项目存货计提大额跌价准备的原因及合理性;(2)结合天津地区及周边可比公司项目售价及变化情况,补充披露天津空港项目历次存货减值准备的计提情况,并说明是否存在计提不及时、不充分的情形;(3)核实是否存在其他售后或建设进度缓慢的项目,相关减值准备是否存在计提不及时、不充分的情形;(4)补充披露报告期内投资性房地产区位、使用状态、出租率、市场租金、公允价值评估参数、测算过程等,并结合可比房地产的市场价格、物业出租率、租金水平等变化情况,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的合理性。请年审会计师发表意见,请评估机构对问题(4)发表意见。

回复说明:

(一)补充列示存货中主要地产项目减值准备的计提情况,并结合项目的开发与销售进度、所处区域、周边可比项目售价、减值测试相关过程及参数选择等情况,说明本期对地产项目存货计提大额跌价准备的原因及合理性。(二)结合天津地区及周边可比公司项目售价及变化情况,补充披露天津空港项目历次存货减值准备的计提情况,并说明是否存在计提不及时、不充分的情形。

【公司回复】

截至2023年12月31日,公司房地产项目原值895.6亿元,存货跌价准备余额23.8亿元,其中:2023年计提存货跌价准备15.4亿元,明细如下:

公司地产项目存货情况表

单位:亿元

项　目	存货原值	存货跌价准备余额	其中2023年计提金额
天津－空港项目	69.3	10.6	9.0
天津－金玉府项目	42.7	1.0	1.0
青岛－金玉府项目	32.3	1.9	1.5
宁波－金珺府项目	23.8	0.8	0.6
其他项目	727.5	9.5	3.3
合计	895.6	23.8	15.4

存货主要减值项目可变现净值计算过程

单位:亿元

序号	项目位置	项目名称	2023年末存货余额	其中:存在减值部分①	可变现净值					应提跌价准备⑥=①－⑤	已提跌价准备
					估计销售额(不含税)②	至完工时估计将要发生的成本③	估计的销售税费④	可变现净值⑤=②－③－④			
1	天津	天津－空港项目	69.3	69.3	60.9	0.7	1.5	58.7		10.6	10.6
2	天津	天津－金玉府项目	42.7	31.6	31.2	－	0.6	30.6		1.0	1.0
3	青岛	青岛－金玉府项目	32.3	27.2	27.7	1.6	0.8	25.3		1.9	1.9
4	宁波	宁波－金珺府项目	23.8	20.1	19.7	－	0.4	19.3		0.8	0.8

根据截至2024年3月31日,A股或H股上市房地产公司已公告的年报信息显示,2023年存货跌价准备计提金额占存货原值的比例均值为0.9%,存货跌价准备余额占存货原值的比例均值为2.4%。公司2023年房地产项目计提存货跌价准备金额占存货原值的比例为1.7%,存货跌价准备余额占存货原值的比例为2.7%,公司房地产项目计提存货跌价准备高于已披露上市公司均值,充分、合理地反映房地产项目的减值风险,公司主要项目详细情况如下所示:

(一)天津空港项目

1.开发与销售进度

天津空港项目于2016年10月26日以竞拍方式取得土地,总成交价57.5亿元,综合楼面单价31,929元/平方米。总可售面积18.08万平方米,其中:住宅17.81万平方米。综合考虑房地产市场形势及项目具体情况,公司改变销售策略,以高档自持性公寓租赁为主,2021年销售住宅3套,面积0.05万平方米,含税均价4.3万元/平方米(不含税3.98万元/平方米)。截至2023年12月31日,住宅已销售面积0.05万平方米,未售面积16.55万平方米,目前采取租售并举、开拓高端市场等策略推动销售。

2.所处区域周边可比项目

该楼盘定位高净值人员,总体品质较高,评估师评估时选择的可比案例主要考虑该案例系国企开发楼盘,股东资金实力雄厚,定位高净值人员,小区容积率较低,小区景观优美,可比案例的售价在3.85－4.13万元/平方米。

同区域项目产品从容积率、户型面积、外立面、装修标准及园林景观与本项目存在差异,不具备可比性。依托项目高端改善型产品品质建立的差异性价值,为未来的溢价起到很好的支撑,预计未来售价为3.87万元/平方米。

3.历年减值情况

2020年,天津空港区域的住宅市场相对活跃,随着区域经济的不断发展,越来越多的购房者开始关注这一地区。同时,为响应国家控制房地产企业债务增长的政策,确保房地产市场的稳定健康发展,央行和住建部2020年8月份制定颁布三条红线,对房地产市场带来新的机遇和挑战,初现下行的趋势,公司下调预期,2020年计提跌价准备1亿元,减值余额为1亿元。

2021年,天津空港正式启动销售,结合项目地处空港经济区核心区域以及空港经济区发展潜力的条件,项目着力做好高端客户圈层建设,传递项目高端价值,通过有效的针对性宣传,树立项目品牌形象。项目高端产品属性已经取得圈层客户的认可,项目在2021年成功实现销售,以4.34万元/平方米的销售价格,占据高端改善型市场;同时联手雅诗阁品牌,成功将部分产品打造成高端服务式公寓,引入国际化公寓服务团队,聚焦区域产业高端人群,建立基于国际化高端人群需求的服务体系,形成国际化高品质社区,提升本项目的市场认知和口碑,打造市场品质标杆楼盘,空港公寓于2021年12月25日开业,预期出租价格及出租率较好。2021年未计提跌价准备,减值余额1亿元。

2022年,天津市商品房市场受疫情影响持续下行,同时房地产开发景气指数从年初96.82下降至年底94.39。但年底消费者对于疫情结束后的未来市场预期相对向好,疫情下的表现不能真实反映市场情况,同时项目高端服务公寓租赁运营,占据区域内标杆,口碑较好,符合预期公寓租赁产品定位。因此2022年计提跌价准备0.6亿元,减值余额为1.6亿元。

虽然2023年年初疫情逐步结束,并且从2023年下半年国家陆续出台房地产宽松政策,但是房地产市场并未按照预期出现向好的趋势,整体房地产市场有下行的趋势,房地产暴雷情况不断增加,房地产开发企业出现不同程度降价去库存的情况,全国商品房销售面积111,735万平方米,比上年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%,商品房销售额116,622亿元,下降6.5%。2023年房地产开发景气指数进一步的处于持续下降的趋势,从年初94.39下降至年底92.39。天津市的城市复苏力相对薄弱,部分品牌开发商开始出现经营危机,虽天津市逐步放宽购房政策以拉动市场成交,但未能实现房地产市场的企稳回升,市场预期有所下降。综合分析,天津市2023年商品房成交量1,109万平方米,下降23%,仍未恢复到疫情前的市场正常成交量,这也印证市场的下行状况。同时部分房企基于资金回笼压力,持续通过变相调价的方式进行客户抢夺,客户不同程度受到市场价格影响。

空港项目销售价格高于周边在售项目,客户的价格承受力有所不足。因此综合考虑历史成交均价4.3万元/平方米及评估师出具的评估报告,以销售均价3.87万元/平方米进行项目减值测试计提存货跌价准备。

评估师采取市场比较法进行评估,将空港项目与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的可比房地产成交案例进行比较,并对类似房地产的成交价格做适当修正、以此估算房地产价值。评估师选择与空港项目产品定位相同,户型产品相近,投资者人群相同的房地产项目作为可比案例,住宅可比案例包括:河西区某项目、红桥区某项目、南开区某项目,可比案例价格见下表:

单位:万元/平方米

楼盘名称	可比案例价格(含税)	可比案例价格(不含税)
天津渤海置业河西区某项目	4.2	3.85
中海红桥区某项目	4.5	4.13
招商南开区某项目	4.5	4.13

通过对可比案例写估价对象的交易情况差异、交易时间差异、区域因素差异和个别因素差异四类主要因素进行调整,计算出估价对象于评估时点的评估价值。得到三个修正后价格,在修正价格基础上算术平均含税价格3.87万元/平方米(不含税价格3.55万元/平方米)。

结合楼盘历史成交均价以及可比楼盘价格情况,含税价格3.87万元/平方米的评估价格是适当的。

基于上述综合原因,截至2023年12月31日,空港项目单方成本4.09万元/平方米,含税销售单价3.87万元/平方米,同时考虑税金及销售费用等因素,2023年计提跌价准备9亿元,存货减值余额10.6亿元。

综合考虑项目所处位置、产品品质、配套设施、销售价格等因素,公司对项目减值风险进行评估,同时聘请专业机构对项目进行评估,双方评估结果显示,目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形。

(二)天津金玉府项目

1.开发与销售进度

金玉府项目于2018年8月22日通过招拍挂方式取得,总价29.1亿元,建筑面积37.27万平方米;住宅28栋,面积27.65万平方米;2019年4月开工建设,2021年底全部竣备,2021年取得销售许可证,取证销售价格1.9万元/平方米。金玉府项目2021年销售住宅306套,面积2.99万平方米;2022年销售住宅69套,面积0.66万平方米;2023年销售住宅324套,面积3.14万平方米。截至2023年12月31日,住宅总可售面积27.65万平方米,已售6.79万平方米(含已售未结0.43万平方米),未售20.86万平方米。

2.所处区域周边可比项目

目前金玉府竞品中,成交均价为1.5－1.9万元/平方米,说明区域客群可接受此价格水平,金玉府项目位于A板块核心居住区,周边有慧捷路的商街、买易买购物中心等商业配套,拥有11.5万平方米超大园林景观,全现房的销售实景展示环境,树立较好的项目价值形象,同时项目旗舰商业建成后,项目整体价值会得到更大提升。

3.存货减值测算

住宅产品面积21.29万平方米(含已售未结0.43万平方米),销售单价1.6万元/平方米,单方成本1.5万元/平方米,同时考虑项目整体进项大于销项,预期不产生附加税费,清算口径增值率为负,不考虑土增税税负,使用的销售费用率为2%,2023年计提跌价准备金额1.0亿元,减值余额1.0亿元。

综合考虑项目所处位置、产品品质、配套设施、销售价格等因素,公司对项目减值风险进行评估,同时聘请专业机构对项目进行评估,双方评估结果显示,目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形。

(三)青岛金玉府项目

1.开发与销售进度

青岛金玉府项目于2018年5月28日以竞拍方式取得,土地总成交价16.5亿元,总建筑面积42万平方米,住宅27万平方米;2019年3月开工建设,共34栋楼,A地块共17栋楼,已竣工备案;B地块17栋楼已进入精装修阶段;金玉府项目2020年销售住宅122套,面积1.26万平方米;2021年销售住宅183套,面积2.06万平方米;2022年销售住宅62套,面积0.73万平方米;2023年销售住宅211套,面积2.57万平方米。截至2023年12月31日,住宅已售6.62万平方米(含已售未结面积0.4万平方米),未售20.2万平方米。

2.所处区域周边可比项目

项目定位创智新区改善大盘,竞品销售价格达到1.4万元/平方米,B项目占据三区交汇优势区位,尽享新区市政配套及优势学区利好,在高品质的实景现房呈现及丰富的配套及空间运营的加持下,在区域竞品市场中有较大溢价能力,预计售价达1.4万元/平方米。

3.存货减值测算

住宅产品面积20.6万平方米(含已售未结面积0.4万平方米),销售单价1.4万元/平方米,单方成本1.4万元/平方米,同时考虑城建税率为7%、教育费附加为3%、地方附加为2%,均为公司所处地区的实际适用税率。清算口径增值率为负,不考虑土增税税负。同时考虑后续去化过程中广告宣传支出的投入预算,使用2.15%的销售费用率进行测算,2023年计提跌价准备1.5亿元,减值余额1.9亿元。

综合考虑项目所处位置、产品品质、配套设施、销售价格等因素,公司对项目减值风险进行评估,同时聘请专业机构对项目进行评估,双方评估结果显示,目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形。

(四)宁波金珺府项目

1.开发与销售进度

宁波金珺府项目于2021年1月7日以竞拍方式取得,土地总成交价23.78亿元,综合楼面单价2.7万元/平方米。项目规划9栋住宅楼553套(其中可售551套,人才房2套),总可售面积8.92万平方米。项目于2021年6月整体开工建设,2023年11月竣工并集中交付。

住宅产品于2021年12月开盘预售,2021年销售8套,面积0.11万平方米;2022年销售195套,面积2.6万平方米;2023年销售81套,面积1.08万平方米。截至2023年12月31日,住宅累计已销售3.79万平方米(含已售未结面积1.61万平方米),未售3.56万平方米。

2.所处区域周边可比项目

宁波金珺府项目定位中高端改善人群,整体品质高。该项目可比案例的销售价格分别为4.12－4.20万元/平方米。宁波金珺府项目周边楼盘售价4.0－5.6万元/平方米。同区域项目房源大部分为160－300㎡大户型产品,项目位置为一线临明湖,且以低密洋房产品为主,产品从容积率、户型面积、外立面、装修标准、社区配套及园林景观存在较大差异,虽与本案定位不同,但对板块整体房价起到一定支撑。

3.存货减值测算

住宅产品剩余面积5.17万平方米(含已售未结面积1.61万平方米),销售单价4.16万元/平方米,不含税单价3.81万元/平方米,成本单方3.89万元/米。同时考虑项目整体销项税略高于进项税,增值税对应的税金及附加较低,清算口径增值率为负,不考虑土增税税负,故预计税金0.06亿元。考虑后续去化过程中渠道费、代理佣金等支出,使用1.80%的销售费率进行测算,预计销售费用0.36亿元。2023年计提跌价准备0.59亿元,减值余额0.79亿元。

综合考虑项目所处位置、产品品质、配套设施、销售价格等因素,目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形。

(三)核实是否存在其他销售或建设进度缓慢的项目,相关减值准备是否存在计提不及时、不充分的情形。

【公司回复】

一、房地产市场分析

据国家统计局数据显示,2023年全国房地产开发投资110,913亿元,比上年下降9.6%。房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米,比上年下降7.2%。房屋新开工面积95,376万平方米,下降20.4%。房屋竣工面积99,831万平方米,增长17.0%。商品房销售面积111,735万平方米,比上年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元,下降6.5%,其中住宅销售额下降6.0%。2023年末,商品房待售面积67,295万平方米,比上年增长19.0%,其中,住宅待售面积增长22.2%。

2023年,公司房地产开发业务实现收入251亿元,同比增加9%;实现结转面积117万平方米,同比减少6.3%;合同签约额233亿元,同比减少28%;合同签约面积113万平方米,同比增加24%。根据数据显示,确实可以观察到公司房地产业务的情况与国家统计局发布的全国房地产市场基本情况在某些关键指标上表现出趋同的趋势。

二、计提减值管理

公司依据《企业会计准则》及相关会计政策的规定,每期对存货进行减值测试,对销售价格、成本、销售费用及税金进行合理预估,当存货的成本高于其可变现净值时,存货在账面上按可变现净值计价,计提存货跌价准备。

2023年度,公司对地产开发项目进行分析,其中天津空港、天津金玉府、青岛金玉府、宁波金珺府项目等销售价格及去化速度不及预期,公司综合考量未来的价格走势及去化情况进行减值测试,以上项目存在减值风险,公司对其计提存货跌价准备。其他项目公司按照准则计提存货跌价准备,综合考虑项目所处位置、产品品质、配套设施、销售价格、销售进度等因素,除天津空港、天津、青岛、宁波以上项目外,销售和建设进度处于正常情况,有序推进各项工作的开展,不存在减值准备计提不及时、不充分的情况。

【年审会计师关于问题(一)－(三)的意见】

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定对金隅集团2023年度的财务报表进行了审计,旨在对金隅集团2023年度的财务报表整体发表审计意见。

在对金隅集团2023年度的财务报表审计中,我们针对存货跌价准备主要执行了以下审计程序:

1.了解、测试和评价与存货跌价准备相关的内部控制设计和执行情况;

2.访谈公司管理层,了解公司的项目开发进度;了解公司所处房地产行业的现状和发展变化,结合公司开发项目的情况,分析年末存货及存货跌价准备余额变动是否合理;

3.了解并评价管理层使用的存货跌价准备计提政策及方法;

4.获取管理层编制的存货跌价准备计提表,与账面进行核对,并执行以下程序:

1)与管理层讨论在计算可变现净值时使用的关键信息和参数并评价其合理性;

2)重新计算存货跌价准备,检查是否按照管理层使用的存货跌价准备的计提政策执行且计提正确;

3)了解公司的存货盘点计划并评价其执行情况;执行监盘程序,核实年末存货的数量及状态,结合存货盘点程序实地观察开发项目的所处区域、开发与销售进度、配套情况、户型情况、周边可比项目情况,复核管理层减值测试所使用的预计销售价格、预计将发生成本以及预计税金以及销售费用;

4)对于公司聘请评估专家进行房地产减值测试的项目,评价管理层专家的专业胜任能力及客观性,邀请安永内部专家复核管理层评估专家所采用评估方法和参数的合理性。

基于我们为金隅集团2023年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作,我们认为金隅集团对存货跌价准备的计提与公司的会计政策相符且在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。公司针对在资产负债表日对存货跌价准备计提是否及时、充分的说明,在所有重大方面与我们在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。

(四)补充披露报告期内投资性房地产区位、使用状态、出租率、市场租金、公允价值评估参数、测算过程等,并结合可比房地产的市场价格、物业出租率、租金水平等变化情况,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的合理性。

【公司回复】

公司投资性房地产主要为高档自持性物业,业态主要为商业、办公、公寓等,主要位于北京、上海、南京、合肥、成都等一线/准一线城市核心区域,总面积251.6万平方米,其中:北京面积168.7万平方米,占比67%。

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,并聘请广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司北京分公司对公司主要投资性房地产进行评估,主要项目如下:

单位:亿元

投资物业名称	位置	使用状态	2023年12月31日公允价值	2023年公允价值变动	2022年公允价值变动
北京－环球贸易中心一期	北京东城区	在租	38.47	0.85	0.8
北京－环球贸易中心二期	北京东城区	在租	43.99	2.15	1.46
北京－环球贸易中心三期	北京东城区	在租	14.22	0.28	0.83
北京－金隅大厦A座	北京西城区	在租	15.5	1.44	0.95
北京－金隅大厦B座	北京西城区	在租	14.79	0.91	0.18
北京－海淀人才高端公寓	北京海淀区	在租	22.32	6.26	－
其他物业			287.42	－1.18	1.9
合计			436.71	10.71	6.12

2023年度公允价值变动收益为10.71亿元,主要来自如下业态增值变动所致:

1.北京－海淀人才高端公寓增值6.26亿元,本项目2018年底投入运营,北京市住建委于2022年8月首次对该区域对保障性人才公寓住房价格进行调整,对于面向保障性家庭住房租金由原60元/平方米调整至63元/平方米,面向人才配租的住房租金由原70元/平方米调整至75元/平方米,价格增幅为5%－7.5%之间,此增长率符合北京市主城区公租房价格增长范围,根据已上市的华夏北京公租房项目2023年8月租金调价文件所示租金调整,租金增长率为8%。北京－海淀人才高端公寓自2022年8月政府同意租金调价文件后,在2023年逐步实现与租户的实际签约租金价格的上涨,并且租户在2023年没有因租金上涨而退租,运营进入稳定期,因新租金水平在2023年中陆续得到执行,出租率并未因租金提高有较大影响,根据具体运营数据,评估师在2023年对估值进行合理的调整。海淀人才高端公寓的运营进入稳定期,通过智能化管理手段,未来将提升公租房品质的同时有效地控制成本,未来运营依托公司与市住建委、区住建委、区房管局、区财政局等多个政府职能部门形成良好的政企关系,租户导入渠道稳定,未来出租率有保障。

2.北京－环球贸易中心二期增值2.15亿元,一期增值0.85亿元,三期增值0.28亿元,主要系该项目为北京核心城区较大规模的专业办公综合体,楼宇品质高于区域内其他写字楼,签约租金水平有所提高,租金收入增加。

3.北京－金隅大厦A座增值1.44亿元,B座增值0.91亿元,主要系对写字楼进行连通改造升级,楼体品质提高,楼宇外观翻新,配套更完善合理,可出租空间设施得到很大的提升,运营计划租金水平有提升。

综上所述,公司投资性房地产主要位于北京CBD、金融街、中关村区域等核心/次核心商务区,整体需求以及供给受市场影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,均优于目前北京市平均水平,公允价值变动充分合理反映投资性房地产的真实情况。

【年审会计师意见】

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定对金隅集团2023年度的财务报表进行了审计,旨在对金隅集团2023年度的财务报表整体发表审计意见。

在对金隅集团2023年度的财务报表审计中,我们针对投资性房地产公允价值变动主要执行了以下审计程序:

1.了解、测试和评价与投资性房地产公允价值变动相关的内部控制设计和执行情况;

2.对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价;

3.复核评估中涉及的基础信息,包括投资性房地产区位、使用状态、面积、物业性质、租赁期、租金收入等;

4.选取重大或典型样本,在安永内部评估专家的帮助下对评估方法和假设、选用的主要评估参数进行评阅与复核,例如可比业态情况、物业出租率、未来预期租金水平及折现率等。

基于我们为金隅集团2023年度的财务报表整体发表审计意见执行的审计工作,我们认为金隅集团对投资性房地产公允价值的评估模型、评估参数是合理的。公司针对投资性房地产公允价值变动的合理性的说明,在所有重大方面与我们在执行审计工作中获取的资料以及了解的信息一致。

【评估机构意见】

对于所持有投资性房地产采用收益法进行评估,具体如下:

①收益法主要参数

收益法具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出,得出预期纯收益,以一定的还原利率将预期纯收益折算为现值之和,从而确定该部分房地产采用收益法得出的评估值。由于评估涉及的评估对象存在租赁情况,因此评估过程中应考虑租赁期内的收益,分别将租赁期内的收益和租赁期外预测收益折现为现值,两者相加得出最终的评估值。对合法、有效并实际履行的租约,预测未来净收益所使用的租约期内的租金应采用租约所确定的租金,租约期外的租金采用正常客观的市场租金。

其计算公式为:

V=A/R*[1－1/(1＋R)^n]

其中:V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的运营收益

R——房地产的报酬率

n——房地产的收益年限

②估值参数选择情况

物业名称	业态	租约期内		租约期外		折现率	评估单价	评估值
		实签平均租金(元/天/㎡)	评估时点实际出租率	计算采用的市场租金	市场平均出租率			
环球贸易中心一期	甲级写字楼	10.02	77.00%	9.97	90%	7%	41,183.45	38.76
环球贸易中心二期	甲级写字楼	9.62	86.00%	9.25	90%	7%	41,175.40	44.65
环球贸易中心三期	甲级写字楼	10.77	48.00%	10.35	90%	7%	44,018.68	14.22
金隅大厦A座	甲级写字楼	10.25	88.50%	9.7	89%	6.50%	45,005.84	15.5
金隅大厦B座	甲级写字楼	10.07	50.00%	9.86	85%	6.50%	42,456.42	14.79
海淀人才高端公寓	保障性人才公寓	2.45	90.00%	2.45	90%	5.50%	18,127.29	22.32

③测算过程

租金收入:租约存续期采用实际签约租金、租赁面积;租约期结束后采用市场租金、产权面积、合理空置率;

市场租金:选取与标的物业相似的交易案例,进行综合因素调整,包括区位因素、个别因素等,求取标的物业的客观市场租金,该租金为不含税租金;

合理空置率:考虑区域市场的平均空置率水平,并结合标的物业自身的招商运营情况,综合判断适宜的空置率或出租率;

报酬率:采用市场提取法综合分析所得;

收益年期:从估值时点到土地终止日期之间的年期作为标的物业的收益年期。

报告期内可比房地产市场价格、物业出租率、租金水平等变化情况

①可比市场价格

公司采用收益法评估的投资性房地产主要是所持有的用于赚取租金的写字楼,商业等。从中指等数据平台和公开的房地产交易网站选取与评估物业产品定位相同,区域位置相近,成交价格真实,交易时间与评估时点相近的原则且价格有效的写字楼商业物业挂牌价以间接验证所持有的如下业态投资性房地产公允价值评估的合理性。通过调查、对比,公司该部分投资性房地产公允价值基本在合理范围内,其公允价值变动合理。具体情况如下:

物业名称	评估单价(元/平方米)	可供参考的市场案例单价(元/平方米)	评估对象及可供参考的市场案例说明
环球贸易中心一期	41,183.45	42,000－52,000	位置相近的可比参考物市场价格:华融中心B座成交价45,000元/平方米;北京苏宁生活广场成交价42,000元/平方米;中粮置地广场成交价52,000元/平方米
环球贸易中心二期	41,175.40		
环球贸易中心三期	44,018.68		
金隅大厦A座	45,005.84	46,700－65,000	位置相近的可比参考物市场价格:邻近可比案例1庄胜大厦挂牌价46,700元/平方米;邻近可比案例2远洋大厦挂牌价65,000元/平方米;邻近可比案例3新盛大厦挂牌价65,000元/平方米
金隅大厦B座	42,456.42	46,700－65,000	
海淀人才高端公寓	18,127.29	12,000	可比案例是2023年证券化发售的华夏公租房项目,租金价格比海淀人才高端公寓低10元/月.平方米

②可比物业出租率

物业名称	采用租约期外出租率	可供参考的市场案例的出租率	评估对象及可供参考的市场案例说明
环球贸易中心一期	90%	85%－90%	位置相近的可比参考物情况:安定门某大厦出租率85%;安贞桥某大厦出租率90%;北四环某大厦出租率90%
环球贸易中心二期	86%		
环球贸易中心三期	90%		
金隅大厦A座	89%	90%－95%	位置相近的可比参考物情况:邻近可比案例1某大厦出租率95%;邻近可比案例2某大厦出租率92%;邻近可比案例3某大厦出租率90%
金隅大厦B座	85%	90%－95%	
海淀人才高端公寓	90%	97%	2023年证券化发售的华夏公租房项目

注:出租率市场调研方法为跟踪记录分析及与业主销售部门访谈相结合的调研方法,需要经业主方许可方可公开披露出租率细节资料。

③可比物业租金水平

单位:元/平方米.日

物业名称	采用租约期外租金	可供参考的市场案例的租金	评估对象及可供参考的市场案例说明
环球贸易中心一期	9.97	9.86－11	根据分析估价对象在该区域的定位及产品层次,选定可比案例,通过对估价对象临近可比案例的走访及成交金额调查,及通过数据平台验证,确定可比案例成交租金,确定估价对象适用的租金
环球贸易中心二期	9.25		
环球贸易中心三期	10.35		
金隅大厦A座	9.76	9.4－10.4	位置相近的可比参考物情况:邻近可比案例1某大厦目租金10元/平方米;邻近可比案例2某大厦目租金9.