

区域	中信租金收入 (亿元)	租金总额 (亿元)	平均租金 (元/平方米)
北京	148.97	360.97	24.24
天津	32.86	49.30	9.73/89.07
上海	12.89	23.69	18.58/87.07
深圳	1.29	6.71	52.38/89.07
成都	1.99	4.59	38.48/89.07
合计	199.91	464.56	17.19/89.01
非一线城市	148.97	364.28	20.10/12.02

(二) 区分一线城市和非一线城市,补充披露报告期内产生公允价值变动的具体情况,包括但不限于公允价值变动金额、对应主要项目、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】  
2024年,公司投资性房地产公允价值变动损益6.76亿元,其中:一线城市(北京、上海等)公允价值变动损益8.83亿元,非一线城市公允价值变动损益0.93亿元。具体情况如下:

1.位于一线城市的投资性房地产项目  
主要位于北京核心区域的成熟商圈写字楼,主要项目如下:  
(1) 环境贸易中心:位于北京北三环,目前正常出租,项目共分为3期,一期出租率90%,二期出租率97%,三期出租率78%,其中一期和二期出租率及出租单价均高于区域平均水平,三期出租单价高于区域平均水平,出租率略低于区域平均水平,主要是地铁连通改造后影响出租率略有下降,待与地铁连通后未来提升空间较大;2024年环境贸易中心增值2.21亿元,主要原因是该项目为北京核心城区繁华商圈地标性写字楼项目,环境中心品质高于区域内同类项目,12号线地铁开通后,环境贸易中心成为该区域同类品质中第一梯队地铁配置的高端写字楼,通达性和知名度的提高将提升房地产的获客能力和租金溢价水平,从而带动租金水平有所提高,租金收入增加。

(2) 金隅大厦:位于北京市西二环,目前正常出租,其中A座出租率87%,B座出租率67%,其中A座出租率高于区域平均水平,B座由于改造后新入市,出租率略低于区域平均水平,A、B座出租单价均高于区域平均水平,2024年金隅大厦增值1.54亿元,主要原因是金隅大厦A座进行楼宇交通及内部设备设施的改造升级,楼体品质提高,楼宇外观翻新,配套更完善合理,可租空间设施得到很大的提升,运营计划租金水平有所提升。

(3) 纳达大厦:位于北京市西二环,目前正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平,2024年增值0.35亿元,主要原因是运营效果提升,在实际租金水平下降的情况下,出租率提高,提升投资性房地产的公允价值。

续前表1 主要资产出租率与平均出租率对比					
序号	主要资产名称	区域	主要项目实际出租率与出租率对比	说明	
1	环境贸易中心一期	90%	80%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
2	环境贸易中心二期	97%	80%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
3	环境贸易中心三期	78%	60%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
4	金隅大厦一期	87%	60%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
5	金隅大厦二期	67%	50%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
6	纳达大厦	90%	80%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定

区域资产主要项目实际签约租金与市场预期租金对比				单位:元/天/平方米
序号	主要资产名称	区域	实际签约租金/平方米/月	说明
1	环境贸易中心一期	0.74	0.60	签约租金高于市场预期
2	环境贸易中心二期	0.71	0.60	签约租金高于市场预期
3	环境贸易中心三期	0.68	0.60	签约租金高于市场预期
4	金隅大厦A	0.70	0.64	签约租金高于市场预期
5	金隅大厦B	0.69	0.64	签约租金高于市场预期
6	纳达大厦	0.70	0.60	签约租金高于市场预期

2024年,公允价值损益变动较大的投资性房地产项目评估单价在31,892~37,272元/平方米之间,与市场可比交易案例对比,评估单价处于市场合理水平,具体情况如下:

单位:元/平方米				
物业名称	评估均价	对比参考的 市场均价	评估租金及对比参考的市场租金	
环境贸易中心一期	37,272			是政府旧区改造物业和商业综合体, 品质高入驻企业多为B1-A100万方的, 三、四线城市项目, 评估均价为36,000元/平方, 对比同区域同类型项目, 评估租金为36,000元/平方
环境贸易中心二期	34,382	29,000-40,400		
环境贸易中心三期	37,240			
金隅大厦一期	36,997			是政府旧区改造物业和商业综合体, 品质高入驻企业多为B1-A100万方的, 三、四线城市项目, 评估均价为36,000元/平方, 对比同区域同类型项目, 评估租金为36,000元/平方
金隅大厦二期	36,960	29,520-42,400		
纳达大厦	31,852	29,000-43,000		是政府旧区改造物业和商业综合体, 品质高入驻企业多为B1-A100万方的, 三、四线城市项目, 评估均价为31,000元/平方, 对比同区域同类型项目, 评估租金为31,000元/平方

注:评估单价与可比案例成交单价的计算方式均为总价除以计容面积。  
综上所述,公司一线城市投资性房地产项目主要位于北京CBD、金融街、中关村区域等核心商务区,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查看,优于目前北京平均水平,公允价值变动充分合理反映投资性房地产的真实情况。

2.位于非一线城市的投资性房地产项目  
主要位于成都、合肥核心区域的成熟商圈的商业项目,主要项目如下:  
(1) 成都锦城中心:位于成都市武侯区,目前正常出租,出租率80%,出租率、出租单价均高于区域平均水平,2024年增值0.4亿元,主要原因是该项目业态多元化,涵盖商务、购物、餐饮、住宿等不同需求,通过运营效果的提升,品牌知名度提高,在租金持平的情况下,出租率提高,提升投资性房地产的公允价值。

(2) 合肥南苑商业:位于合肥市蜀山区,目前正常出租,出租率81%,出租率、出租单价均高于区域平均水平,2024年增值0.23亿元,主要原因是该项目定位符合市场需求,品牌口碑提升,运营效果得到提升,在实际出租率持平的情况下,租金有所提高,提升投资性房地产的公允价值。

(2)合肥南苑商业:位于合肥市蜀山区,目前正常出租,出租率81%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值232元,主要原因是项目定位符合当前消费趋势,品牌档次提升,运营效果得到提升,在实际出租率持平的情况下,租金得到提升,提升投资房地产的公允价值。

非一线城市主要项目实际出租率与市场出租率对比

序号	主要资产名称	实际出租率	区域平均出租率	实际出租率	说明
1	成都锦城中心	80%	60%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定
2	合肥南苑商业	81%	60%	高于平均出租率	环境中心品质高,运营稳定

F—一线城市项目实际签约租金与市场租金对比				单位:元/天/平方米
序号	主要资产名称	签约租金单价	市场平均租金单价	说明
1	成都锦城中心	202	200	签约租金高于市场租金
2	合肥南苑商业	404	400	签约租金高于市场租金

2024年,公允价值损益变动较大的投资性房地产项目评估单价在15,000-20,583元/平方米之间,与

2024年,公允价值损益变动较大的投资性房地产项目评估单价在15,000~20,583元/平方米之间,与市场可比交易案例对比,评估单价处于市场合理水平,具体情况如下:

物业名称	面积（万平方米）	评估值（万元）	评估单价（元/平方米）	评估方法
成都锦城中心	15,000	14,500-22,500	967-1,500	收益法和成本法，收益法以总租金收益为基础，1,500元/平方米；成本法以重置成本为基础，1,000元/平方米；收益法和成本法评估值相差2,500元/平方米。
合肥南苑商业	20,563	28,500-29,989	1,386-1,458	收益法和成本法，收益法以总租金收益为基础，1,386元/平方米；成本法以重置成本为基础，1,458元/平方米；收益法和成本法评估值相差72元/平方米。

综上所述，公司投资性房地产非一线城市主要项目，分布于成都、合肥市，均位于省会城市繁华商业区，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用估值参数来看，优于当前当地平

综上所述,公司投资性房地产非一线城市主要项目,分布于成都、合肥市,均位于省会城市繁华商业区,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查看,优于目前当地平均水平。

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2024年度的财务报表进行审计,旨在对金隅集团2024年度的财务报表整体发表审计意见。

在对金隅集团2024年度的财务报表整体审计中,我们针对投资性房地产公允价值变动主要执行以下审计程序:

- 1.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估;
- 2.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、租约期、租金收入等;
- 3.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审阅和复核,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;
- 4.复核财务报表中与投资性房地产公允价值有关的列报与披露。

基于我们为金隅集团2024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。

【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发生的总支出,得出预期净收益,以一定的还原利率将预期净收益折算为现值之和,从而得到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为收益性房地产,因此评估过程中应考虑租赁期限内的收益,将租赁期限内收益和租赁期限外收益折现为现值,两者相加得到最终的评估值。对合法、有效并实际履行的租约,预期未来净收益使用的租约期应采用租约确定的租金,租约期外的租金采用正常租赁市场的市场租金。其计算公式为:  
 $V=A/R \times [1 - (1 + R)^{-n}]$   
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	用途	权益年限	折现率	预期净收益	折现率	预期净收益
环境贸易中心一期	写字楼	37.94	90%	9.76	6.0%	3.74
环境贸易中心二期	写字楼	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	写字楼	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
环境贸易中心二期	写字楼	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	写字楼	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
金隅大厦一期	写字楼	32.86	87%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦二期	写字楼	32.86	67%	9.69	6.0%	3.30
纳达大厦	写字楼	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
环境贸易中心	写字楼	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦	写字楼	32.86	81%	9.69	6.0%	3.30

3.测算过程  
租金收入:租约存续期间采用实际签约租金,租赁期间进行测算;租约期满后采用市场租金、产权面积、空置率进行测算;  
市场租金:选取与标的物业类似的交易案例,进行综合分析测算,包括区位因素、个别因素等,选取标的物业的客群市场租金,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得出;  
收益期限:从评估基准日地上终止日期起算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  
金隅集团采用收益法评估的投资性房地产主要所持的用于赚取租金的写字楼、商业等。从中指等数据库平台和公开房地产交易网站选取与评估物业产品类型相同、区域位置相近、成交价格真实、交易时间与评估点相近且价格有效的写字楼商业物业挂牌价,以间接验证所持的投资性房地产公允价值评估的合理性。通过调查、对比,金隅集团该部分投资性房地产公允价值在合理范围内,其公允价值节点合理。具体情况如下:

物业名称	权益年限	折现率	预期净收益	折现率	预期净收益
环境贸易中心一期	37.94	90%	9.76	6.0%	3.74
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
金隅大厦一期	32.86	87%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦二期	32.86	67%	9.69	6.0%	3.30
纳达大厦	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
环境贸易中心	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦	32.86	81%	9.69	6.0%	3.30

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,需要经业主方可公开披露租金率相关资料。

物业名称	权益年限	折现率	预期净收益	折现率	预期净收益
环境贸易中心一期	37.94	90%	9.76	6.0%	3.74
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
金隅大厦一期	32.86	87%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦二期	32.86	67%	9.69	6.0%	3.30
纳达大厦	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
环境贸易中心	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦	32.86	81%	9.69	6.0%	3.30

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,需要经业主方可公开披露租金率相关资料。

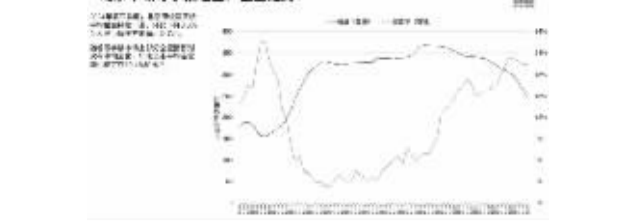
物业名称	权益年限	折现率	预期净收益	折现率	预期净收益
环境贸易中心一期	37.94	90%	9.76	6.0%	3.74
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
环境贸易中心二期	32.86	97%	10.27	6.0%	3.84
环境贸易中心三期	32.86	78%	9.63	6.0%	3.72
金隅大厦一期	32.86	87%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦二期	32.86	67%	9.69	6.0%	3.30
纳达大厦	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
环境贸易中心	32.86	90%	10.08	6.0%	3.33
金隅大厦	32.86	81%	9.69	6.0%	3.30

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,需要经业主方可公开披露租金率相关资料。

(4)北京市写字楼租金水平  
写字楼市场租金主要分布在CBD、金融街、中关村区域,金隅集团主要物业分布于核心和次核心商务区,空置率对比如下:

区域属于北京市写字楼高级区域。

北京市甲级写字楼市场租金、空置率走势如下:



北京市写字楼租金处于下降趋势,主要是受非核心商务区的写字楼运营压力较大,租金和出租率双降的影响,全市平均租金和出租率出现下滑。金隅集团主要资产所在核心及次核心商务区,经营情况的表现在于全市平均水平,持有的北京环境贸易中心大厦物业估值所使用的租约期外租金价格仍低于目前签约租金水平,估值较为谨慎。

②写字楼大宗交易情况  
2024年写字楼大宗交易项目集中位于主城区次核心地区,成交价格4.5元/平方米以上。其中中关村、二环商务区的成交价格显著高于望京副中心的成交价格,凸显地段价值仍是写字楼资产的最主要价值参数。由于望京的新开集团大厦核心A座B座是与环境贸易中心大厦相近的可比对象,华融中心A座于2024年四季度签署成交,成交面积16.87万平方米,成交价格48,586元/平方米;华融中心B座于2023年四季度签署成交,成交面积10.576万平方米,成交价格45,388元/平方米。成交价格均高于环境贸易中心大厦此前估值单价42,479元/平方米。



综上所述,2024年写字楼租赁市场需求出现缓和的复苏,拉动全市整体吸纳租金环比有所提高。在租金水平、改造和提高出租率,以价换量的策略是市场主体销售策略,表现为租金水平持续下降,其中新商务区影响较大,次核心商务区影响较小;2024年全市空置率有所回升,仍处于相对较高的位置,全市平均空置率为10%,其中新兴商务区影响较大,次核心商务区影响较小。金隅集团持有的物业业态大部分处于北京市核心商务区,整体需求以及供给受市场影响较小,通过最终估值单价以及所使用估值参数与市场可比案例进行评估,均处于北京市平均水平,报告期内投资性房地产公允价值变动是合理的。

(三)针对所处置投资性缓慢的房地产开发项目以及一线城市房地产开发项目,结合项目的开发与前期推进,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,说明是否存在计提不及时、不充分的情况。

【公司回复】  
公司房地产开发业务以商品住宅开发为主,各项目均按既定开发计划有序推进。在建设管理方面,根据项目开发进度与分期开发节奏的不同,建设周期存在一定差异,目前所有在建项目均处于正常建设阶段,工程进度符合预期目标。针对项目开发全过程,公司已建立完善的运营管理体系,通过动态化节点管理保障项目按时交付。  
在销售管理方面,公司采取精准施策,综合考量项目定位、区域市场特征及行业趋势制定销售策略。当前在售项目中,多数项目销售去化符合预期,但受所在区域市场供需变化、竞品集中入市等外部因素影响,青岛玉府、常州锦悦大厦及天津天禧项目存在销售阶段性乏力。

公司对地产开发项目进行分析,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,按照测试计算存货跌价准备,不存在减值准备计提不及时、不充分的情况。具体项目情况如下:

1.青岛玉府项目  
青岛玉府项目于2018年5月28日以竞拍方式取得,土地总成交价16.50亿元,总建筑面积42万平方米,住宅26.82万平方米,商业2.11万平方米;2019年3月开工建设,共34栋楼,地块共17栋楼,已竣工备案;已砌块7栋楼已进入精装修阶段;截至2024年12月31日,住宅已售9.26万平方米,未售17.56万平方米;商业已售0.07万平方米(全部未装修),未售2.03万平方米。

2.所处区域周边可比项目  
项目定位为新城改善大盘,周边竞品项目如即墨区A项目改善产品销售价格为1.35万/平方米,即墨区项目改善产品均价约1.5~1.6万/平方米,即墨区C项目顶豪产品可达1.80万/平方米。本项目经过长期运营,小宇宙公园、乐动广场体育公园、金隅里商业街等各项配套逐渐成熟,小宇宙公园已成为即墨区内知名的打卡目的地、露营目的地,吸引众多学校、教育机构进行趣味研学活动;乐动广场体育公园连续举办“茅台王子杯”、即墨篮球联赛、2023年及2024年两届金王杯少儿足球联赛、路王J里蹦床等知名品牌入驻,商业整体运营整体稳健,通过配套设施的不断引入,市场认可度逐步拉升,项目价值递增,对金玉府项目销售预期明显提升及推动作用,预计金玉府项目售价达1.4万元/平方米。

3.存货减值测算  
住宅产品面积18.46万平方米(含已售未结面积0.90万平方米),不含税销售单价1.25万元/平方米,单方成本1.36万元/平方米。

商业产品面积2.11万平方米(含已售未结面积0.08万平方米),其中B地块有0.96万平方米存在减值迹象,商办不含税销售单价1.17万元/平方米;单方成本1.37万元/平方米。单方成本&A.20万元/个,不含税销售单价0.6个(含已售未结0.05个),不含税销售单价0.42万元/个。

项目所处区域的实际适用税率为企业增值税6%、教育费附加3%、地方附加2%、清费口增值税率为负,不考虑土增税费负),同时考虑后续去化过程中广告宣传等费用支出,按照2%~3%的销售费用率进行测算,2024年该项目预计住宅销售价格1.28万/平方米、在10.87万/个,计提存货跌价准备1.5亿元。

2024年,该项目预计住宅销售价格1.28万/平方米、在10.87万/个,计提存货跌价准备1.5亿元。受市场等因素影响,2024年末住宅及车位减值测试单价分别为1.25万元/平方米和16.42万元/个,2024年进一步计提住宅车位减值准备1.68亿元;2024年6月项目竣工验收,根据2024年实际销售情况,部分二、三商业的预计销售价格未达到预期,2024年预计减值准备1.17万/平方米,较2023年末1.40万/平方米有所降低,因此2024年计提商业存货跌价准备0.27亿元。

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、合理,体现项目的实际情况,不存在计提不及时、不充分的情况。

2.常州锦悦大厦项目  
常州锦悦大厦项目于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31,922元/平方米,可销售面积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现状及具体情

(1)开发与销售进度  
锦悦大厦项目于2021年9月14日通过竞拍方式取得,总价16.39亿元,建筑面积16.11万平方米;住宅16.08,可售住宅面积11.26万平方米;2021年12月开始建设,2022年4月取得销售许可证,取得销售价格2.58万元/平方米,2024年5月首次竣工,2023年3月全幢竣工备案。截至2024年12月31日,住宅已售面积11.26万平方米,已售66.56万平方米(含已售未结6.62万平方米),未售4.61万平方米。

(2)所处区域周边可比项目  
同区域项目产品在容积率、户型面积、外立面、装修标准及园林景观等方面与本项目存在差异。评估机构采取可比法进行评估,将锦悦大厦项目与具有替代性的且在评估基准日近期市场交易的可比房地产成交案例进行对比,并对类似房地产的成交价格做适当修正,以估算房地产价值。评估机构选择与锦悦大厦项目产品定位相似、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:锦悦大厦项目、锦悦区B项目、锦悦区C项目,可比案例价格如下表:

项目名称	面积(平方米)	销售价格(元/平方米)
锦悦大厦项目	16.11	16.39
锦悦区B项目	2.30	1.60

通过对可比案例与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。

结合楼盘历史成交价格,可比楼盘价格情况以及项目地理位置和周边配套设施情况等,含税价格2.19万元/平方米评估价格是适当的。

(3)存货减值测算  
住宅产品面积5.23万平方米(含已售未结0.62万平方米),销售含税单价2.19万元/平方米,平均单方成本2.31万元/平方米,项目所处地区的实际适用税率为企业增值税7%、教育费附加3%、地方附加2%(清算口径增值税率为负,不考虑土增税费负),同时考虑后续去化过程中广告宣传等费用支出,按照2%的销售费用率测算,2024年计提存货跌价准备1.84亿元。

2023年,该项目尚处于建设中,项目销售情况较好,预计未来销售价格2.40万/平方米,单方成本2.17万元/平方米,2023年末计提减值准备,2023年12月31日无减值准备余额;2024年,受市场因素影响,公司为顺利去库存以及按期交付的取得销售预期,降低住宅的销售价格,2024年末住宅减值测试预计销售价格2.19万元/平方米,较2023年末有所下降,预计平均单方成本2.31万元/平方米,较2023年末有所增加,基于上述原因,2024年计提存货跌价准备1.84亿元。

综合考量项目所处位置、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,合理体现项目的实际情况,不存在计提不及时、不充分的情况。

3.天津天禧项目  
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31,922元/平方米,可销售面积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现状及具体情

(2)所处区域周边可比项目  
该楼盘定位高端值人,总体品质较高,评估机构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,定位品质人员,小区域容积率较低,小区景观优美,可比案例的售价在4.2~4.5万/平方米。

同区域项目产品在容积率、户型面积、外立面、装修标准及园林景观与本项目存在差异。依托项目高端改善型产品品质建设的差异性价值,为未来的溢价起到很好的支撑,预计未来售价为3.87万/平方米。

天津空港结合项目地处空港经济核心区以及空港经济区域发展潜力的条件,项目着力打造高端客户圈层建设,传递项目品牌价值,通过有效的针对性宣传,树立项目品牌形象。项目高端产品性已取得潜在客户认可,项目在2024年持续提升销售价格,以4.34万/平方米的销售价格,占据高端改善型市场;同时联手高端品牌,成功将部分产品打造成高端改善型公寓,引入国际化专业服务团队,聚焦区域产业高端人群,建立基于国际化高端人群需求的业务体系,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,公寓公寓于2021年12月25日开业,预期出租价格及收益率较好。

天津空港市场限制政策2024年全面全部解除,上半年房价保持平稳,下半年全面解除限购之后市场复苏信号明显,去化量逐步回升。虽全年成交量仍未恢复到疫情前正常水平,但积极的信号提振市场信心,价格持续坚挺,2024年天津新市场成交量达到809万平方米,同比上降17%,成交均价上涨1%,创近5年新高。

空港区域在天津“大空港、大国际”整体发展格局下,吸引更多高端产业入驻,区域价值不断提升。且在“双核”更为宽松落户政策加持下,市场逐步回暖,改善需求明显增加。本案凭借优越的地段优势、高品质的产品,市场竞争力不断提升。

2024年开发进度超预期,面积0.047万平方米,含税均价3.46万/平方米,其中两套含税均价为3.00万/平方米一套含税均价为2.52万/平方米(该套为毛坯房,且楼层位置较高)。

2023年,项目减值测试预计销售单价3.87万/平方米,平均单方成本4.00万/平方米,计提存货跌价准备9亿元;2024年,项目周边市场未发生明显变化,预计销售单价及平均单方成本与2023年相同,2024年末计提存货跌价准备,2023年12月31日及2024年12月31日的项目累计存货跌价准备余额均为10.62亿元。

综合考量项目所处位置、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,目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当,合理体现项目的实际情况,不存在计提不及时、不充分的情况。

【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2024年度的财务报表进行审计,旨在对金隅集团2024年度的财务报表整体发表审计意见。

在对金隅集团2024年度的财务报表审计中,我们针对存货跌价准备主要执行以下审计程序:

- 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;</