

上接B070)			
区域	可出租面积(平方米)	尚租价值(万元)	平均租金(元/平方米·月)
北京	144,30	36,657	20,000/71
天津	32,00	45,20	19,733/39
合肥	32,00	23,00	18,200/71
成都	6,20	9,00	14,300/71
上海	1,70	5,11	20,200/71
其他	1,69	4,00	20,000/71
合计	195,61	45,050	17,490/71
平均	146,10	36,420	20,000/71

(二)区分一线和非一线房产,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对主要项目、区位、使用状态、出租率、市场价格、公允价值评估参数、测算过程等,并结合可房地产品的市场价格、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品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如下:

主要位于北核心地区的投资性房地产项目名称为写字楼,主要项目如下:

(1)环境核心中心:位于北京市北三环,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98%。目前二期出租率均高于区域平均水平,三期出租单价高于区域平均水平,出租率提升导致租金率略有下降,待与地铁开通后未来出租空间会扩大;2024年环境核心中心租金2.21亿元,主要原因该项目为北京市城北地区城市综合功能标志性楼宇项目,环境核心的高溢价高于区域同类项目,12号地铁开通后,环球贸易中心成为该地区同档次唯一地铁连通配置的最高写字楼,通过达和知名的提高将提升房东的议价能力和租金议价水平,从而使得租金水平有所提升。

(2)金隅大厦:位于北京市西二环,目前正在正常出租,其中:1座出租率67%,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年租金大增15.4亿元,主要原因该大厦A座进行楼宇连廊及内部设备设施的升级改造,楼体品质提高,楼宇外观翻新,配套更完善,可出租空间得到很大的提升,运营计划租金水平有所提升。

(3)腾达大厦:位于北京市西二环,目前正在正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年租金0.35亿元,主要原因该运营效果提升,在实际租金持平的情况下,出租率提高,提升投资性房地产品的公允价值。

一线城市主要项目实际出租率与市场出租率对比

序号	项目名称	区域	实际出租率	说明
1	环境核心中心	90%	88%	高于平均出租率
2	金隅大厦	97%	98%	实际出租率高,出租率提升
3	腾达大厦	70%	88%	低于平均出租率
4	金隅大厦A座	97%	98%	高于平均出租率
5	金隅大厦B座	67%	88%	低于平均出租率
6	腾达大厦	100%	88%	高于平均出租率

一线城市主要项目实际签约租金与市场价格对比

序号	主要资产名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	环境核心中心	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	金隅大厦	收益法	9,200	45,20	尚租价值由金隅集团评估得出
3	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出
4	金隅大厦A座	收益法	9,700	36,420	尚租价值由金隅集团评估得出
5	金隅大厦B座	收益法	7,700	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出
6	腾达大厦	收益法	7,700	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

2024年,公允价值变动较大的投资性房地产品评估值在31,892-37,272元/平方米之间,与市场价格可比成交案例对比如下,评估单价处市面水平,具体情况下:

一线城市主要项目与市场成交可比案例对比如下

序号	项目名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	环境核心中心	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	金隅大厦	收益法	9,200	45,20	尚租价值由金隅集团评估得出
3	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出
4	金隅大厦A座	收益法	9,700	36,420	尚租价值由金隅集团评估得出
5	金隅大厦B座	收益法	7,700	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出
6	腾达大厦	收益法	7,700	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

注:评估单价与可比案例成交单价的方式为成交总价/面积。

综上所述,公司一线城市投资性房地产品主要位于北京CBD、中关村地区等核心商务区,整体需求以及供给端影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,优于目前北京市平均水平,公允价值充分合理反映投资性房地产品的现实情况。

2.位于一线城市的投资性房地项目主要如下:

(1)成都金融中心:位于成都市武侯区,目前正在正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.4亿元,主要原因该项目是成都市金融中心,区域同类项目,12号地铁开通后,金融中心成为该地区同档次唯一地铁连通配置的最高写字楼,通过达和知名的提高将提升房东的议价能力和租金议价水平,从而使得租金水平有所提升。

(2)合肥南七商圈:位于合肥市蜀山区,目前正在正常出租,出租率91%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.23亿元,主要原因该项目符合购房需求,随着品牌广告提升,运营效果得到提升,在实际出租持平的情况下,租得得到提高,提升投资性房地产品的公允价值。

非一线城市的投资性房地项目主要如下:

序号	主要资产名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	金隅大厦	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

注:评估单价与可比案例成交单价的方式为成交总价/面积。

综上所述,公司一线城市投资性房地产品主要位于北京CBD、中关村地区等核心商务区,整体需求以及供给端影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,优于目前北京市平均水平,公允价值充分合理反映投资性房地产品的现实情况。

3.位于二线城市的投资性房地项目主要如下:

(1)成都金融中心:位于成都市武侯区,目前正在正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.4亿元,主要原因该项目是成都市金融中心,区域同类项目,12号地铁开通后,金融中心成为该地区同档次唯一地铁连通配置的最高写字楼,通过达和知名的提高将提升房东的议价能力和租金议价水平,从而使得租金水平有所提升。

(2)合肥南七商圈:位于合肥市蜀山区,目前正在正常出租,出租率91%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.23亿元,主要原因该项目符合购房需求,随着品牌广告提升,运营效果得到提升,在实际出租持平的情况下,租得得到提高,提升投资性房地产品的公允价值。

非一线城市的投资性房地项目主要如下:

序号	主要资产名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	金隅大厦	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

注:评估单价与可比案例成交单价的方式为成交总价/面积。

综上所述,公司一线城市投资性房地产品主要位于北京CBD、中关村地区等核心商务区,整体需求以及供给端影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,优于目前北京市平均水平,公允价值充分合理反映投资性房地产品的现实情况。

4.位于二线城市的投资性房地项目主要如下:

(1)成都金融中心:位于成都市武侯区,目前正在正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.4亿元,主要原因该项目是成都市金融中心,区域同类项目,12号地铁开通后,金融中心成为该地区同档次唯一地铁连通配置的最高写字楼,通过达和知名的提高将提升房东的议价能力和租金议价水平,从而使得租金水平有所提升。

(2)合肥南七商圈:位于合肥市蜀山区,目前正在正常出租,出租率91%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.23亿元,主要原因该项目符合购房需求,随着品牌广告提升,运营效果得到提升,在实际出租持平的情况下,租得得到提高,提升投资性房地产品的公允价值。

非一线城市的投资性房地项目主要如下:

序号	主要资产名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	金隅大厦	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

注:评估单价与可比案例成交单价的方式为成交总价/面积。

综上所述,公司一线城市投资性房地产品主要位于北京CBD、中关村地区等核心商务区,整体需求以及供给端影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,优于目前北京市平均水平,公允价值充分合理反映投资性房地产品的现实情况。

5.位于三线城市的投资性房地项目主要如下:

(1)成都金融中心:位于成都市武侯区,目前正在正常出租,出租率90%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.4亿元,主要原因该项目是成都市金融中心,区域同类项目,12号地铁开通后,金融中心成为该地区同档次唯一地铁连通配置的最高写字楼,通过达和知名的提高将提升房东的议价能力和租金议价水平,从而使得租金水平有所提升。

(2)合肥南七商圈:位于合肥市蜀山区,目前正在正常出租,出租率91%,出租率、出租单价均高于区域平均水平;2024年增值0.23亿元,主要原因该项目符合购房需求,随着品牌广告提升,运营效果得到提升,在实际出租持平的情况下,租得得到提高,提升投资性房地产品的公允价值。

非一线城市的投资性房地项目主要如下:

序号	主要资产名称	评价方法	市场价格(元/平方米)	尚租价值(元/平方米)	说明
1	金隅大厦	收益法	9,700	36,657	尚租价值由金隅集团评估得出
2	腾达大厦	收益法	8,600	17,490	尚租价值由金隅集团评估得出

注:评估单价与可比案例成交单价的方式为成交总价/面积。

综上所述,公司一线城市投资性房地产品主要位于北京CBD、中关村地区等核心商务区,整体需求以及供给端影响较小,且通过最终估值单价以及所使用估值参数来看,优于目前北京市平均水平,公允价值充分合理反映投资性房地产品的现实情况。

均水平,公允价值变动充分合理反映投资性房地产品的实际情况。

【年审会计师意见】
我司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,我们针对投资性房地产品公允价值变动主要执行以下审计程序:

1.对管理层提供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;

2.复核评估中涉及的基本信息,包括投资性房地产品位、使用状态、物业性质、租赁期、租金收入等;

3.选取重大典型样本,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复