

《关于北京金隅集团股份有限公司 2024 年年度报告信息披露监管工作函》
投资性房地产评估问题的说明

北京金隅集团股份有限公司：

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（以下简称“我机构”）接受委托，对北京金隅集团股份有限公司（以下简称“金隅集团”或“公司”）2024 年度投资性物业评估工作，出具了编号为 BJ/2024/PV/63/SZ/GZ 的投资性房地产评估报告。

我们阅读了公司对相关问题的回复，并就相关问题进行了仔细核查，并就此说明，具体如下：

1、投资性房地产概述

公司投资性房地产主要为北京、上海、南京、合肥、成都等核心区域的高档投资性物业，业态为办公、商业、公寓等，土地性质主要为办公、商业、工业用地等。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，并聘请我机构对公司主要投资性房地产进行评估，根据审计师提供的账面数字和公允值变动损益，总体估值情况如下：

单位：亿元

区域	可出租面积 (万平米)	账面价值 (亿元)	平均单价 (元/平米)
北京	144.30	358.57	20,076.71
天津	32.96	49.38	9,733.89
合肥	12.60	23.85	18,928.57
成都	6.26	9.01	14,392.97
上海	1.70	5.11	28,388.89
其他	1.69	4.58	26,686.39
合计	199.51	450.50	17,896.93
其中：一线城市	146.10	364.28	20,181.72
非一线城市	53.41	86.22	12,103.12

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 5.83 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. 环球贸易中甸--北位于北京市北三环，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 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导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 年环球贸易中心增值 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，环贸中心的品质高于区域内同类项目，12 号线地铁开通后，环球贸易中心成为该地区同类竞品中唯一拥有地铁连通配置的高端写字楼，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，从而使签约租金水平有所提高，租金收入增加。。

2. 金隅大厦 AB 座：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 AB 座进行楼宇连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，可出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. 腾达大厦：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，在实际租金持平的情况下，出租率提高，提升投资性房地产的公允价值。

4. 成都珑熙中心：位于成都市武侯区，目前正常出租，出租率 86%，出租率、出租单价均高于区域平均水平；2024 年增值 0.4 亿元，主要原因是该项目产品业态多元化，满足商务，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。

5. 合肥南七商业：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，主要原因是项目定位符合消费需求，随品牌推广提升，运营效果得到提升，在实际出租率持平的情况下，租金得到提高，提升投资性房地产的公允价值。

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。

2、评估方法及主要参数

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：

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

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	9.74	90%	9.76	90%	6.5%	3.73	38.89
环球贸易中心二期	甲级写字楼	9.31	97%	9.37	92%	6.5%	3.44	45.57
环球贸易中心三期	甲级写字楼	8.66	78%	9.83	92%	6.5%	3.72	14.43
腾达大厦	甲级写字楼	9.73	87%	9.66	92%	5.75%	3.60	16.28
金隅大厦 A 座	甲级写字楼	9.89	67%	9.66	92%	5.75%	3.66	15.77
金隅大厦 B 座	甲级写字楼	7.78	90%	8.98	90%	6.5%	3.19	20.43
成都珑熙中心	商业综合体	2.02	86%	2.00	92%	5.5%	1.50	9.01
合肥南七商业	商业街	4.04	81%	4.20	90%	5%	2.06	2.96

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	37,272	29,000-48,600	区位相近的可比参考物市场价格：华越中心 A 座成交价 48,600 元/平方米；三元 NEO 新境成交价 45,800 元/平方米；兴创国际二期成交价 29,880 元/平方米
环球贸易中心二期	34,382		
环球贸易中心三期	37,248		
金隅大厦 A 座	35,997	26,528-42,400	区位相近的可比参考物市场价格：可比案例 1 大悦城春风里成交价 42,400 元/平方米；可比案例 2 博瑞大厦 B 座楼成交价 38,891 元/平方米；可比案例 3 复地金融中心成交价 26,528 元/平方米
金隅大厦 B 座	36,558	65,000-65,000	
腾达大厦	31,892	29,000-42,000	区位相近的可比参考物市场价格：可比案例 1 大悦城春风里成交价 42,400 元/平方米；可比案例 2 博瑞大厦 B 座楼成交价 38,891 元/平方米；可比案例 3 复地金融中心成交价 26,528 元/平方米
成都珑熙中心	15,000	14,500-22,500	区位相近的可比参考物市场价格：可比案例 1 亚朵酒店参考价 14,500 元/平方米；可比案例 2

			永盛东街参考价 15,500 元/平方米；可比案例 3 广福桥北街参考价 22,500 元/平方米
合肥南七商业	20,583	25,054-29,989	区位相近的可比参考物市场价格：可比案例 1 湖宸名苑成交价 29,989 元/平方米；可比案例 2 华地学府名都成交价 28,685 元/平方米；可比案例 3 星辰同辉花园成交价 25,054 元/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%-92%	位置相近的可比参考物情况：邻近可比案例 1 安定门某大厦出租率 85%；邻近可比案例 2 安贞桥某大厦出租率 92%；邻近可比案例 3 北四环某大厦出租率 90%
环球贸易中心二期	92%		
环球贸易中心三期	92%		
金隅大厦 A 座	92%	85%-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 90%；邻近可比案例 3 某大厦出租率 85%
金隅大厦 B 座	92%	85%-95%	
腾达大厦	90%	88%-92%	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 88%；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%
成都珑熙中心	92%	92%-96%	位置相近的可比商场均接近满租，出租率在 92%-96%
合肥南七商业	90%	90%-95%	位置相近的可比商场均接近满租，出租率在 90%-95%

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	9.76	8.20-9.83	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	9.37		
环球贸易中心三期	9.83		
金隅大厦 A 座	9.66	8.34-9.98	位置相近的可比参考物情况：邻近可比案例 1 某大厦日租金 8.34 元/平方米；邻近可比案例 2 某大厦日租金 9.83 元/平方米；邻近可比案例 3 某大厦日租金 9.97 元/平方米
金隅大厦 B 座	9.66	8.34-9.98	
腾达大厦	8.98	7.80-9.93	位置相近的可比参考物情况：邻近可比案例 1 某大厦日租金 7.80 元/平方米；邻近可比案例 2 某大厦日租金 8.85 元/平方米；邻近可比案例 3 某大厦日租金 9.93 元/平方米
成都珑熙中心	2.00	2.0-3.2	位置相近的可比参考物情况：邻近可比案例 1 某商场日租金 3.20 元/平方米；邻近可比案例 2 某商铺日租金 2.7 元/平方米；邻近可比案例 3 某商铺日租金 2.0 元/平方米
合肥南七商业	4.20	3.5-4.5	位置相近的可比参考物情况：邻近可比案例 1 某商铺日租金 4.5 元/平方米；邻近可比案例 2 某商业街日租金 4.2 元/平方米；邻近可比案例 3 某商铺日租金 3.5 元/平方米

注：租金水平市场调研方法为调查租约成交信息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租金细节资料。

④北京市写字楼整体情况

(1) 写字楼市场租金、空置率走势

存量写字楼主要分布在 CBD、金融街、中关村区域，公司的主要物业分布于核心和次核心商务区，区位属于北京写字楼高端区域。

北京市甲级写字楼市场租金、空置率走势如下图：

北京甲级写字楼租金、空置走势

2024年第四季度，北京甲级写字楼平均租金持续下滑，环比下降6.3%至人民币每平方米每月247元。

随着写字楼市场上部分空置面积渐次有序地去化，年末全市平均空置率也稳定在19.4%的水平。



北京市写字楼租金处于下降趋势，目前全市平均空置率 2024 年有所回升仍处于 18% 的水平。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。公司主要资产所在核心及次核心商务区。经营情况的表现好于全市平均水平，公司主要的北京环球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年度重点大宗投资成交 – 写字楼



项目名称	新景商务楼	华樾中心A座	兴创国际中心E座写字楼
买方	长江商学院	某私企	片仔癀药业股份有限公司
卖方	新世界发展	首开股份/金地集团	北京兴创投资有限公司
物业类型	写字楼	写字楼	写字楼
位置	东城区 崇文门	朝阳区 望京	大兴区
交易时间	2024Q3	2024Q4	2024Q4
交易面积 (平方米)	21,016	16,878	25,212
(地上面积)		(地上面积)	(地上面积)
成交总价 (人民币亿元)	13.7	8.2	7.53
成交单价 (人民币/平方米)	65,188	48,585	29,880
(写字楼部分)	(写字楼部分)	(写字楼部分)	(写字楼部分)
买方国籍	合资	内资	内资
交易用途	自用	自用	自用
交易结构	资产交易	资产交易	资产交易

来源：第一太平戴维斯研究收集整理

2024 年写字楼大宗成交项目集中位于主城区次核心地区，成交单价在 4.5 万元/平方米以上。其中中关村、北二环商务区的成交单价显著高于望京商圈的成交单价，凸显地理位置仍是写字楼资产的最主要价值参数。位于望京的首开集团华樾中心 A 座 B 座是与环球贸易中心大厦相近的可比对象，华樾中心 A 座于 2024 年四季度整售成交，成交面积 16,878 平方米，成交单价 48,585 元/平方米；华樾中心 B 座于 2023 年四季度整售成交，成交面积 10,576 平方米，成交单价 45,388 元/平方米。成交单价均高于环球贸易中心大厦此次评估估值单价 4.2 万元/平方米。

总结：2024 年写字楼租赁市场需求出现缓慢的复苏，拉动全市整体吸纳量环比有所提高。在租金方面，为改善和提高出租率，以价换量的出租策略是市场主体销售策略，表现为租金水平持续下滑，其中新兴商务区影响更大，次核心商务区影响最小。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 19%，其中新兴商务区影响更大，次核心商务区影响最小。公司所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比较，均优于北京市平均水平。

综上分析，报告期内投资性房地产公允价值变动的合理。

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



2025 年 5 月 16 日