

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

海外監管公告

本公告乃北京金隅集團股份有限公司（「**本公司**」）按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條發出。

茲載列本公司於二零二五年五月十六日在中華人民共和國上海證券交易所網站刊登關於上海證券交易所《關於北京金隅集團股份有限公司2024年年度報告的信息披露監管問詢函》的回覆公告，僅供參閱。

承董事會命

北京金隅集團股份有限公司

主席

姜英武

中國北京，二零二五年五月十六日

於本公告日期，本公司執行董事為姜英武、顧昱、姜長祿及鄭寶金；非執行董事為顧鐵民及郝利煒；以及獨立非執行董事為劉太剛、洪永淼及譚建方。

* 僅供識別

证券代码：601992

证券简称：金隅集团

编号：临 2025—027

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 2024 年年度报告的 信息披露监管问询函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证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、准确和完整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 2024 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2025】0425 号）（以下简称《监管问询函》），根据相关规定，现将《监管问询函》相关内容回复如下：

问题一：关于经营业绩

年报显示，公司 2024 年度实现营业收入 1,107.12 亿元，归母净利润 -5.55 亿元，扣非后归母净利润 -28.59 亿元，经营活动产生的现金流量净额 -53.16 亿元。公司 2023 年度实现归母净利润 0.25 亿元，扣非后归母净利润 -20.28 亿元，经营活动产生的现金流量净额 71.41 亿元。按业务板块划分，公司 2024 年度新型绿色建材板块实现主营业务收入 782.65 亿元，地产开发及运营板块实现主营业务收入 327.37 亿元。此外，公司 2024 年度归属于母公司所有者的非经常性损益净额为 23.04 亿元，对业绩影响较大，主要包括非流动性资产处置损益 11.69 亿元、非金融企业持有金融资产和金融负债公允价值变动及处置损益 6.33 亿元、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 3.90 亿元等项目。

请公司：（1）区分不同业务板块，量化分析公司 2024 年亏损进一

步扩大、经营活动现金流量净额由正转负的原因及合理性，相关的影响因素是否持续，公司未来针对业绩亏损的主要应对措施；（2）补充披露 2024 年度处置主要非流动性资产的相关情况，包括但不限于处置背景及原因、交易对手方、是否构成关联交易、交易对价及公允性等，资产处置损益的计算过程及依据，会计处理过程及依据，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定；（3）补充披露 2024 年度持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债相关业务的具体情况，并说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定；（4）补充披露 2024 年度收回或转回已计提坏账的应收账款的具体情况，包括款项的交易对方、账龄、前期减值计提依据、报告期内减值转回的原因，相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师发表意见。

（一）区分不同业务板块，量化分析公司 2024 年亏损进一步扩大、经营活动现金流量净额由正转负的原因及合理性，相关的影响因素是否持续，公司未来针对业绩亏损的主要应对措施。

【公司回复】

公司坚守绿色建材和地产开发及运营两大核心主业，持续做强做优做大“大建材”和“大房地产”业务，培育发展高端装备制造和新型商贸服务业，但房地产市场整体仍呈现调整态势，尽管政策端持续释放积极信号，但政策落地节奏滞后、传导效应不足，叠加居民收入预期疲软、购房信心低迷，导致市场修复动能较弱，供需两端均面临压力。2024 年，公司实现净利润-15.34 亿元，同比增亏 2.47 亿元，其中地产开发及运营板块净利润同比减少 3.29 亿元，主要是受房地产结利项目所处区域、市场环境、政策等因素影响，项目毛利率同比减少 6.53 个百分点；公司经

营活动现金流量金额-53.16 亿元，同比减少 124.57 亿元，主要是受公司房地产业务项目周期影响，本年房地产业务现金回款同比减少 111.60 亿元所致。公司两大主业整体发展趋势同行业趋势一致，随着行业政策落地以及市场需求改善，公司持续加强内部战略协同和供应链协同，做强做大核心产业，因此导致公司亏损进一步扩大、经营活动现金流量净额由正转负的相关因素不具有可持续性。

2025 年，面对超预期的宏观环境和市场形势，公司坚守主责主业，以“高质量发展突破年”为主题，紧扣目标任务，围绕公司年度经营任务，深挖经营和管理潜能，全方位提效率、增效益，持续打造核心竞争力，推动公司高质量发展。对于绿色建材板块，一是以市场为导向，充分发挥统一大市场作用，细分市场和客户差异化需求，优化产品结构，提升新产品价值创造力；二是深挖物资采购潜力，优化集采渠道及备件辅材采购，强化区域集采管控，全力降低采购成本；三是优化生产运行管理，节能降耗工作精益化，促进生产效率持续提升，大力降低运行成本；四是发挥财务管理效能，创新资金管控模式，进一步降低财务费用；五是大力推进现有系统与业务融合应用，持续提升流程效率和经营效益。对于房地产板块，一是强化市场研判，做好品牌宣传，坚定不移落实“一城一策”“一项一策”销售去化方针，创新工作思路，及时调整销售策略；二是加强开发节点分级管控，提升运营效率，确保方案设计、开盘、交付等关键节点运行效率保持行业领先水平；三是持续提升成本精细化管理，深度介入设计、施工、运营全链条，促使成本管控工作系统化、规范化、标准化；四是积极获取优质土地储备，围绕服务首都“四个中心”建设，履行首都国企责任，不断加强政企合作，多渠道多方式盘活自有存量土地资源，挖掘自有土地价值，实现可持续发展。

【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，我们针对金隅集团 2024 年亏损进一步扩大的原因、现金流量表经营活动现金流量净额由正转负的相关情况，主要执行以下审计程序：

1. 询问管理层，关注本年业绩下滑的原因；
2. 了解金隅集团财务报表科目是否有异常变动，分析其合理性；
3. 获取金隅集团编制的现金流量表，了解现金流量表的编制政策及方法、现金及现金等价物的定义；
4. 评估会计政策一致性，检查编制政策是否符合《企业会计准则》且一贯应用；
5. 核对现金流量表与资产负债表、利润表的勾稽关系，验证重大事项是否在现金流量表中如实体现；
6. 复核现金流量分类的准确性，包括：
 - （1）经营活动现金流量：检查销售商品、提供劳务收到的现金是否与收入、应收账款变动匹配，检查支付的货款、薪酬等是否与成本费用、应付账款变动匹配；
 - （2）投资活动现金流量：核对购建固定资产、无形资产支付的现金与固定资产、无形资产等长期资产变动是否匹配，检查处置长期资产收到的现金与资产处置损益是否匹配；
 - （3）筹资活动现金流量：验证借款、还款金额与长期借款、短期借款、应付债券等变动是否匹配，股利分配、股权融资现金流动与股东会

决议是否匹配；

- 7.抽样测试具体交易，针对大额交易选取样本检查支持性文件；
- 8.检查外币现金流量的折算汇率及汇兑损益的处理是否正确；
- 9.检查披露完整性，确认现金流量表附注披露完整。

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，我们认为金隅集团利润表、现金流量表的编制在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

（二）补充披露 2024 年度处置主要非流动性资产的相关情况，包括但不限于处置背景及原因、交易对手方、是否构成关联交易、交易对价及公允性等，资产处置损益的计算过程及依据，会计处理过程及依据，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

【公司回复】

2024 年，公司非流动性资产处置损益 11.69 亿元，主要是公司积极助力城市发展建设，深度参与城市更新，推动首都功能优化，在报告期内实现大兴瀛海工业园地块、丰台区顺三条地块、通州土桥砖瓦厂地块、北木南厂宿舍楼等地块的土地收储，相关收储工作均由政府主导，不构成关联交易；交易对价均由政府聘请专业评估机构进行评估作价，交易对价公允，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定，具体情况如下：

非流动性资产处置情况表

单位：万元

序号	项目名称	补偿金额	成本	处置损益	交易对手方	备注
1	大兴瀛海工业园	82,493.61	19,745.16	62,748.45	北京市大兴区 瀛海镇人民政府	
2	丰台区顺三条	19,666.00	2,649.62	17,016.38	中铁建置业有限公司	丰台区政府授权
3	通州土桥砖瓦厂	16,477.08	97.71	16,379.37	北京市通州区水务局	通州区政府授权
4	北木南厂宿舍楼	5,521.47	1,002.07	4,519.40	北京市丰台区 人民政府	

【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，我们针对非流动性资产处置损益主要执行以下审计程序：

1.了解、测试和评价与非流动性资产处置损益相关的内部控制设计和执行情况；

2.通过与管理层及资产管理部门的访谈，了解土地收储的背景，以及土地收储各阶段进展情况；

3.获取并检查拆迁腾退协议，了解公司与政府协商一致的拆迁范围、补偿进度及补偿金额等；

4.获取并检查土地及地上建筑交接单，以及收取拆迁补偿款的银行回单；

5.从管理层处取得资产处置损益账户的明细，将明细账与管理层报表进行核对，针对大额单项拆迁费用，执行细节测试。

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非流动性资产处置的相关会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

(三)补充披露 2024 年度持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债相关业务的具体情况，并说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。

【公司回复】

2024 年，公司持有金融资产产生的公允价值变动损益以及处置金融资产产生的损益 6.33 亿元，主要是公司下属企业天津建材集团处置债权产生，该债权为公司 2018 年并购重组天津建材集团前产生的债权，其债权长期不能收回，已全额计提减值。2024 年天津建材集团将此债权在产权交易中心公开挂牌转让给第三方，成交价格 6.29 亿元，本次交易成功后交易对价与债权的账面价值之间的差额计入投资收益，**相关会计处理符合《企业会计准则》相关规定。**

【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，我们针对金融工具的公允价值变动损益以及处置金融工具确认的损益主要执行以下审计程序：

- 1.了解与金融工具相关的内部控制设计和执行情况；
- 2.复核管理层对金融工具的公允价值判断依据并检查相关支持性资料；
- 3.检查重大金融工具处置交易的合同、评估专家报告、交易记录、银行流水等，确认处置时点、金额、损益计算的准确性；
- 4.检查重大金融工具处置交易的会议纪要、决议文件及外部律师意见文件等，确认交易的合规性；
- 5.对重大金融工具处置交易的手方进行背景调查，验证是否存在关联关系；
- 6.对重大金融工具处置的交易双方进行访谈，了解交易背景及商业理由，确认交易的真实性。

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金融工具的公允价值变动损益以及处置金融工具确认的损益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。

（四）补充披露 2024 年度收回或转回已计提坏账的应收账款的具体情况，包括款项的交易对方、账龄、前期减值计提依据、报告期内减值转回的原因，相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定。

【公司回复】

1. 2024 年，公司收回已计提坏账的应收账款，转回相应的减值准备 3.90 亿元，主要是绿色建材板块本年收回款项，相应坏账转回影响。公司绿色建材板块交易对象主要为建筑类企业，账龄主要分布在 1 至 4 年，公司前期计提信用减值损失主要是考虑不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础计算预期信用损失率，对于信用风险特征与组合中其他对手方显著不同的客户，按照单项计提信用减值损失，公司按照上述规则对应收账款计提信用减值损失。

公司 2024 年度收回已计提坏账的应收账款前十大情况

单位：万元

序号	客户名称	减值收回或转回金额	账龄
1	承德大地营造房地产开发有限公司	1,700.81	5 年以上
2	中国建筑第八工程局有限公司	1,475.96	1-5 年
3	沈阳澳华兴混凝土有限公司	1,119.06	1-4 年和 5 年以上
4	中铁六局集团北京铁路建设有限公司	940.80	3-4 年
5	咸阳新煜置业有限公司	828.17	5 年以上
6	中建三局第一建设工程有限责任公司	746.07	2-3 年和 3-4 年
7	中建三局集团有限公司	732.76	2-3 年
8	唐山港东房地产开发有限公司	680.12	5 年以上
9	江苏省苏中建设集团股份有限公司	668.55	3-4 年
10	铜陵市皖江建设有限责任公司	652.54	4-5 年

2. 2024 年，公司高度重视应收账款清理工作，实施两金压降专项行动，成立由财务、运营、法务等多部门联动的专班工作组，通过业财协同强化清欠力度，严格落实“控风险、灭逾期”的精细化营销策略，完善客户信用评估体系、强化销售回款全流程管控、建立动态跟踪机制，销售回款效率显著提升，从源头上降低应收账款逾期风险，1 年以上账龄的应收账款较期初有所减少。相关转回处理符合《企业会计准则》的规定。

3. 公司下属天津建材集团对天津盛象塑料管业有限公司（以下简称“天津盛象”）的债权形成于 2018 年公司参与天津建材集团混改之前，因市场及企业经营原因，天津盛象停产，相关债权已全额计提坏账准备，因此公司按照 0 元进行列示。2024 年，经与天津盛象破产管理人了解，预计部分款项可收回，因此《2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表》中按照原值 10,627.81 万元，减值准备 10,494.31 万元列示，不涉及资金流出。

【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，我们针对应收账款主要执行以下审计程序：

1. 获取金隅集团 2024 年往来款项预期信用损失率计算表，复核是否在所有重大方面符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定；

2. 获取应收账款科目明细账，将其与总账进行核对；

- 3.检查公司应收账款账龄分析表，复核账龄划分的准确性；
- 4.获取前十大客户的应收账款信用期，复核本年应收账款信用期是否发生重大变化；
- 5.检查合同主要交易条款，确认交易背景、业务实质以及交易对方是否为关联方；
- 6.复核管理层计算应收账款坏账准备计提的过程，并对管理层的计算结果进行复算；
- 7.了解重要应收账款的转回、核销的原因并复核其合理性；
- 8.与同行业可比公司的预期信用损失率进行比较，分析其差异及合理性；
- 9.复核管理层对应收款项的分类（按单项认定、信用风险特征组合）是否正确；
- 10.获取本年应收款项的预期损失模型，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性，了解历史信用损失率，复核预期信用损失模型是否恰当，测试管理层坏账准备计算的准确性和完整性；
- 11.查看期后回款情况，询问管理层对逾期仍未回款的款项期后采取的回收措施，复核管理层回收措施的合理性；

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应收账款坏账准备的计提和转回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。我们认为金隅集团对于 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的说明，与我们审计金隅集团 2024 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致之处。

问题二：关于会计估计变更

公告显示，公司拟对机器设备的折旧年限进行变更，由 15 年变更为 5-20 年。假设运用该会计估计，2022 年、2023 年、2024 年公司利润总额分别增加 3.6 亿元、4.1 亿元、4.9 亿元，相关会计估计变更对损益影响较大。截至 2024 年末，公司固定资产中机器设备账面原值 363.79 亿元，账面价值 167.09 亿元。数据显示，2024 年度全国规模以上企业的累计水泥产量同比下降 9.5%，行业需求有所下滑。

请公司：（1）量化分析公司“推进数智化转型和精益管理后，显著提升设备运行质量和效率”的相关情况，并区分不同折旧年限变更情况，列示对应机器设备的类型、用途、账面原值、累计折旧、减值准备、账面价值情况，以及延长折旧年限部分的金额占比；（2）针对延长折旧年限的机器设备，说明相关会计估计基础变化的具体情况，包括但不限于实际使用情况、技术及经验变化等，并据此论证本次会计估计变更原因及时点的依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的相关规定；（3）列示仍在继续使用的实际使用年限超过 15 年的机器设备的具体情况，包括机器设备类别、对应的原值及占比等，并结合该部分设备与其他设备的比较情况，包括但不限于开工率、更新维护成本、设备能耗情况等，说明相关机器设备使用超过 15 年后形成经济利益流入的情况是否发生重大变化；（4）补充披露固定资产减值损失大幅增加的具体原因，并结合水泥行业整体情况、公司近年业绩变化趋势等，说明公司会计估计变更事项是否审慎，是否存在调节利润的情形；（5）结合同行业可比上市公司机器设备的折旧年限情况，说明公司延长后的折旧年限是否符合行业惯例。请年审会计师发表意见，并请审计委员会发表针对性意见。

（一）量化分析公司“推进数智化转型和精益管理后，显著提升设

备运行质量和效率”的相关情况，并区分不同折旧年限变更情况，列示对应机器设备的类型、用途、账面原值、累计折旧、减值准备、账面价值情况，以及延长折旧年限部分的金额占比。

【公司回复】

本次折旧年限由 15 年延长为 20 年的机器设备净值 80.97 亿元，占全部机器设备净值的 48.46%；由 15 年缩短为 10 年、5 年的机器设备净值 5.56 亿元，占全部机器设备净值的 3.33%，本次机器设备折旧年限调整分类如下：

机器设备折旧年限调整明细表

单位：亿元

序号	折旧年限调整情况	类型	原值	累计折旧	减值准备	账面净值	净值占比
本次调整机器设备合计			204.49	117.28	0.68	86.53	51.79%
1	15 年调整至 20 年	水泥回转窑、篦冷机、立磨、辊压机、破碎机、风机等设备；装备制造主机设备；新材料主机设备	193.80	112.16	0.67	80.97	48.46%
2	15 年调整至 10 年	除铁器、膨胀节、喷码机、工业空调、工业电视、仪器仪表等设备	10.01	4.75	0.01	5.25	3.14%
3	15 年调整至 5 年	检修工具、潜污泵等设备	0.68	0.37	0.00	0.31	0.19%

1. 延长折旧年限的机器设备情况

公司延长折旧年限的机器设备主要是水泥企业水泥及熟料生产线主机设备，如水泥回转窑、立磨等。水泥企业深入推进数智化转型，赋能公司产业创新发展，近两年累计投入5.16亿元（其中：设备智能运维管理平台2.99亿元、专家控制系统0.92亿元、质量平台0.53亿元、矿山综合平台0.37亿元、能源系统0.35亿元），推进设备、专家、质量、矿山、能源等各领域数智化建设和场景应用。

设备智能运维管理平台利用数字技术对设备的全生命周期进行有效

的管理，实现生产设备的在线实时监测与预警及设备预防性维护模式，目前设备运行可靠性指标提升至99.7%，异常停机累计时长大幅下降，有效延长设备健康运行时长；专家控制系统通过建立生产模型、大数据分析等技术，有效提升生产控制水平，实现生产运行平稳化；提高工艺设备可靠性，目前平均投运率达到93.5%；稳态运行的工况保障设备使用环境，有助于延长设备使用寿命，综上所述，2025年初基本实现全覆盖并达到稳定运行状态，延长机器设备折旧年限是合理的。

2. 缩短折旧年限的机器设备情况

2025年初，公司对固定资产进行全面梳理，对于部分更新迭代较快的辅助生产类设备、检修工具类设备等，结合历史实际使用状况缩短折旧年限是合理的。

（二）针对延长折旧年限的机器设备，说明相关会计估计基础变化的具体情况，包括但不限于实际使用情况、技术及经验变化等，并据此论证本次会计估计变更原因及时点的依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【公司回复】

近年来，公司认真落实国家产业政策，扎实推进数智化转型和精益管理，全面推进业务优化革新，2025年初基本实现生产企业在设备、专家、质量、矿山、能源等各领域数智化建设和场景全覆盖，设备运行质量方面效果显著，根据目前机械设备智能化改造水平及实际使用情况，主机设备及主要备件寿命能达到20年；同时，公司逐步构建与市场需求相适应的生产模式，有效延长设备生命周期，综上所述，公司自2025年1月1日起对相关机器设备折旧年限进行会计估计变更是合理的。

为更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，使机器设备折旧年限与实际使用寿命更加接近、计提折旧的年限更加合理，对公司

机器设备折旧年限进行调整，符合《企业会计准则》的相关规定。

（三）列示仍在继续使用的实际使用年限超过 15 年的机器设备的具体情况，包括机器设备类别、对应的原值及占比等，并结合该部分设备与其他设备的比较情况，包括但不限于开工率、更新维护成本、设备能耗情况等，说明相关机器设备使用超过 15 年后形成经济利益流入的情况是否发生重大变化。

【公司回复】

截至 2024 年末，公司仍在继续使用的实际使用年限超过 15 年的机器设备净值 4.95 亿元，占全部机器设备资产的 2.96%，主要为水泥、熟料生产线主机设备，其中：运行 15 年以上的水泥生产线 58 台套（运行 20 年以上的水泥生产线 25 台套），占公司水泥生产线总数的 38%；运行 15 年以上的熟料生产线 32 条（运行 20 年以上的熟料生产线 12 条），占公司熟料生产线总数的 42%；公司加强对生产线的设备管理，应用设备在线监测系统实时监控，定期对机器设备进行维修保养，实际使用年限超过 15 年仍在继续使用的机器设备近 5 年维修费未显著变化，主辅机依然保持较好状态，各系统设备运行稳定，满足生产运营要求。综上所述，公司使用超过 15 年的机器设备仍能够给公司带来稳定的经济利益流入，形成经济利益流入的情况未发生重大变化。

（四）补充披露固定资产减值损失大幅增加的具体原因，并结合水泥行业整体情况、公司近年业绩变化趋势等，说明公司会计估计变更事项是否审慎，是否存在调节利润的情形。

【公司回复】

2024 年，公司计提固定资产减值损失 22,970.46 万元，同比 10,355.88 万元增加 12,614.58 万元，主要是水泥企业受矿山关停、生产线停产等因

素影响，相关资产预计可收回金额低于账面价值，计提固定资产减值损失，相关资产不在本次固定资产折旧年限调整范围之内。2024 年计提固定资产减值损失情况如下：

2024 年计提固定资产减值损失情况表

单位：万元

序号	公司	机器设备	房屋建筑物及其他	合计
1	北京金隅北水环保科技有限公司	2,277.14	6,633.53	8,910.67
2	冀东水泥铜川有限公司	4,745.29	3,729.19	8,474.48
3	冀东水泥丰润有限责任公司	547.85	2,651.39	3,199.24
4	其他单位小计	1,052.05	1,334.02	2,386.07
总计		8,622.33	14,348.13	22,970.46

2024 年，受房地产投资持续探底、基建端投资增速放缓影响，水泥需求延续下滑趋势，供需矛盾持续加剧，水泥价格持续走低。2024 年全国水泥产量同比下降 9.5%，公司水泥产量同比降低 12.86%，与行业趋势一致。水泥制造业属于典型的重资产行业，基于对水泥生产设备的技术特点与使用规律形成的行业共识，生产线主机设备折旧年限普遍为 15-20 年；公司持续智能化投入提高设备运行工况稳定性，实现预防性维护减少事故发生，有效延长主机设备的使用寿命。综上所述，公司本次会计估计变更充分考虑水泥行业整体情况、公司智能化投入带来的设备使用寿命变化，是审慎的，不存在调节利润的情形。

（五）结合同行业可比上市公司机器设备的折旧年限情况，说明公司延长后的折旧年限是否符合行业惯例。

【公司回复】

公司本次会计估计变更主要为水泥及熟料生产线主机设备，选取 2024 年水泥行业可比上市公司进行对比，具体情况如下：

序号	公司名称	机器设备折旧年限
1	天山股份	5-20 年
2	海螺水泥	15 年
3	金隅冀东水泥（变更后）	5-20 年
4	华润水泥	3-40 年（厂房及设备）
5	华新水泥	5-18 年
6	山水水泥	10-20 年
7	亚洲水泥	10-20 年
8	台湾水泥	2-28 年
9	吉林亚泰	5-18 年
10	上峰水泥	5-25 年

由上表可见，公司会计估计变更后的机器设备折旧年限为 5-20 年，与天山股份、山水水泥、亚洲水泥基本一致，略长于海螺水泥、华新水泥等，主要是公司所属水泥企业主要布局北方地区，受冬季低温影响市场需求大幅下降且多数地区执行采暖季错峰生产，全年整体设备运转率低于南方地区企业；公司在错峰生产期间，对机器设备进行维护保养，使得机器设备使用年限更长，变更后的折旧年限与同行业可比上市公司基本一致，因此公司延长折旧年限符合行业惯例。

【审计委员会意见】

审计委员会根据监管规则及《金隅集团董事会审计委员会议事规则》，对会计估计变更及计提固定资产减值损失事项进行核查，包括与管理层、公司相关部门进行访谈交流，检查公司计提固定资产减值损失的依据及合理性；了解公司进行会计估计变更的原因、依据及履行的相关决策程序；获取公司相关机器设备预计使用年限变更的情况说明及所列举的同行业可比上市公司披露的机器设备的折旧年限等，并与公司 2025 年 1 月 1 日起适用的机器设备折旧年限进行对比分析；了解会计师事务所对于公司会计估计变更的审计、核查程序及意见。

综上所述，审计委员会认为公司变更后的折旧年限能够更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，会计估计变更是合理的、审慎

的，不存在调节利润的情形；变更后的折旧年限与同行业可比上市公司基本一致，符合行业惯例；公司计提固定资产减值损失是合理的，符合《企业会计准则》相关规定。

【安永会计师事务所意见】

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，我们针对固定资产减值主要执行以下审计程序：

1. 获得管理层编制的未来现金流预测及相关支持性文件；
2. 询问管理层使用的预测信息的参数及重大假设的来源及估计方法，复核销售增长率、折现率等关键假设的合理性；并检查相应的支持性文件，检查其合理性和准确性，并记录相应的评价；
3. 复核管理层是否是基于现有的生产设施的产能以及资产的当前状况估计未来现金流量。

在对金隅集团 2024 年度的财务报表审计中，我们针对固定资产本年计提折旧主要执行以下审计程序：

1. 检查管理层对固定资产设置的使用年限及折旧率是否与公司折旧政策一致，并检查公司本年折旧政策是否与上年保持一致；
2. 根据公司折旧政策及本年固定资产变动，按资产类别测算固定资产本年度折旧费用，评价其合理性；
3. 将固定资产清单中本年计提的折旧费用与利润表相关科目金额进行核对；
4. 如有重大差异及不合理的情况，进一步核查或执行细节测试。

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固定资产减值的测试、对固定资产当年计提折旧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。

【德勤会计师事务所意见】

根据问询函的要求及公司提供的相关说明，我们就问询函相关问题开展如下核查程序：

1.获取公司相关机器设备预计使用年限变更的情况说明，了解公司按照《企业会计准则》的要求对于自 2025 年 1 月 1 日起的相关机器设备预计使用年限按照最新机器设备使用状况重新进行评估的情况，记录变更的原因及依据，以及履行的相关决策程序；

2.获取公司延长使用年限的机器设备明细，从中抽取样本，现场观察使用情况，与公司设备管理部门访谈，了解相关设备自 2025 年 1 月 1 日以来的实际使用状况，结合其当前运行状态分析对应的预计使用寿命是否合理；

3.获取公司所列举的同行业可比上市公司 2024 年度财务报告信息，查阅其机器设备固定资产折旧年限等相关会计估计的披露，并与公司 2025 年 1 月 1 日起适用的机器设备折旧年限进行对比分析。

基于执行的上述核查程序，我们认为，公司管理层编制的会计估计变更的说明在所有重大方面符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的要求，公允反映公司自 2025 年 1 月 1 日起相关机器设备折旧年限会计估计变更情况；同时，结合同行业可比上市公司信息，公司的会计估计与同行业公司不存在重大差异。

问题三：关于大宗商品贸易业务

年报显示，公司从事大宗商品贸易业务，涉及电解铜、铁矿石、乙二醇、钢材、煤炭类品种。报告期内大宗商品经营业务实现收入 411.24 亿元，同比增加 4.84%。关注到，该业务毛利率仅为 0.31%，较去年同期降低 2.57 个百分点。

请公司：（1）分产品列示最近两年大宗商品贸易业务的收入、成本、毛利、毛利率情况，补充说明大宗商品贸易业务毛利率较低、以及 2024 年度毛利率大幅下降的原因及合理性；（2）补充披露公司 2024 年新增的大宗商品品种情况，并说明公司 2024 年贸易业务规模持续扩大的原因及合理性；（3）分产品补充披露大宗商品贸易业务的相关情况，包括但不限于相关产品与公司主营业务的相关度、公司开展相关业务的优势、盈利模式、控制权转移时点、信用政策及信用风险防范情况、定价政策与依据、收入确认方法等；（4）分产品补充披露报告期内贸易业务前五大客户、供应商情况，包括但不限于名称、成立时间、交易内容及金额、往来款余额、是否为关联方，以及客户和供应商之间是否存在关联关系等；（5）结合贸易业务的经营模式、物流情况和风险转移等，说明公司大宗商品经营业务以总额法或净额法核算的具体依据，是否符合《企业会计准则》相关规定，是否与公司的业务实质相匹配。请年审会计师发表意见。

（一）分产品列示最近两年大宗商品贸易业务的收入、成本、毛利、毛利率情况，补充说明大宗商品贸易业务毛利率较低、以及 2024 年度毛利率大幅下降的原因及合理性。

【公司回复】

公司基于宏观经济环境及行业供需情况判断，大宗贸易业务以电解铜、铁矿石、煤炭、钢材等与公司两大主业相关的核心品类为主，导致

大宗商品贸易业务毛利率较低的主要原因一是因为大宗商品价格高度依赖全球供需格局，但近年来供给过剩与需求疲软矛盾突出，供强需弱导致港口库存持续累积，价格下行压力直接压缩贸易价差空间；二是大宗商品标准化程度高，贸易商难以通过产品差异化提升溢价，市场同质化竞争加剧，利润空间收窄。

公司大宗商品贸易业务情况

单位：亿元

品种	收入		成本		毛利率	
	2024 年	2023 年	2024 年	2023 年	2024 年	2023 年
电解铜	166.76	189.01	166.88	188.86	-0.07%	0.08%
铁矿石	102.62	77.35	100.98	75.92	1.60%	1.84%
煤炭	77.32	73.54	75.92	66.26	1.81%	9.89%
钢材	15.45	16.70	15.48	16.85	-0.20%	-0.89%
其他	49.09	35.66	50.69	33.05	-3.26%	7.34%
合计	411.24	392.26	409.95	380.95	0.31%	2.88%

公司 2024 年毛利率同比下降，主要是公司煤炭、有色金属及乙二醇等业务受市场因素影响，价格持续下行，毛利空间被压缩所致。2023 年，贸易毛利主要由煤炭贡献，在国家宏观政策加持下，水泥厂、钢厂自 2023 年 6 月起恢复生产，煤炭市场逐渐回暖，自 2023 年 8 月开始，市场逐渐回暖，供小于求，煤炭市场价格逐步回升，公司抓住机遇，积极拓展下游客户，实现销量大规模增长，且毛利率较高；2024 年受宏观环境、国际形势、供需关系等因素影响，煤炭采购成本走高，但销售价格受市场经济和供求变化影响开始下降，导致 2024 年毛利率同比下降。公司坚持稳中求进工作总基调，以完善全流程风险防控体系为抓手，深化产业链、供应链协同，严守合规经营底线，努力推动大宗贸易业务高质量发展。

【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，我们针对大宗商贸的收入确认主要执行以下审计程序：

1.对金隅集团大宗商品贸易 2024 年度的收入、成本及毛利变动情况进行分析性复核；

2.对铁矿石、电解铜等主要贸易品类的采购、销售流程进行穿行测试，识别业务流程中的主要控制点，并进行控制测试；

3.通过与管理层及业务团队访谈，了解主要品类大宗商品贸易的业务模式；

4.复核合同条款，包括控制权转移、风险转移、定价政策与依据等信息，分析收入确认的合理性；

5.通过企查查等第三方网站及安永企业商业信息查询平台（EBIS）对交易额排名前二十大的国内客户和供应商中的新增客商及交易额排名前十大的国外客户和供应商中的新增客商背景进行调查，包括检查地址、股东、企业性质和控制人等信息，检查新增客商的真实性及是否存在关联方关系；

6.对本年新增的前十大客户及供应商进行实地走访，检查客户及供应商的真实性；

7.根据合同台账，对 2024 年度 1 个月内同一客商同时存在采购与销售的情况进行商业实质分析，识别是否存在循环交易；

8.分析前十大客户销售品种的变化及原因，识别是否存在异常交易；

9.将收入规模与仓储费进行交叉比对，分析收入变动的合理性；

10.对应收账款余额大于抽样阈值的客商及其全年交易额执行函证程序，未回函部分相应执行替代程序；

11.对存货执行监盘程序，并对其中由第三方仓库保管的大宗商品（如电解铜）的年末数量执行函证程序；

12.执行细节测试，利用安永抽样方法选取样本，检查交易原始合同、物权转移单据、结算单、发票、银行回单等，验证收入确认的真实性和准确性；

13.执行收入截止性程序：根据销售出库（或不同品类的控制权转移单据）记录，查看收入确认时间与控制权转移时点的一致性，识别是否存在截止性问题。

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，我们认为金隅集团大宗商品贸易的毛利变动是合理的，对大宗商品贸易的收入确认在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

（二）补充披露公司 2024 年新增的大宗商品品种情况，并说明公司 2024 年贸易业务规模持续扩大的原因及合理性。

【公司回复】

公司作为以绿色建材和地产开发及运营两大产业为主业的市管大型国有控股产业集团和 A+H 整体上市公司，重视大宗商品贸易业务高质量发展。2024 年，公司基于宏观经济环境及行业供需情况审慎研判，认为现有产品结构与公司资源整合能力及风险控制体系相适配，大宗商品贸易品种未发生结构性调整，仍延续煤炭、钢材、铁矿石、电解铜等与公司主业相关的核心品类。2024 年，贸易业务同比增加主要是铁矿石业务同比增加所致，公司房地产和制造业均需要大量钢材，铁矿石作为钢铁的主要原材料，价格波动会影响钢铁的生产成本，进而影响房地产行业的成本，公司 2024 年房地产业务开工面积同比增加 8.03 万平米，后续

公司将根据主业未来发展需求，不断优化、实时调整规模，以适应市场需求和实现更大价值，确保稳健发展。

【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，我们针对大宗商贸的收入变动主要执行以下审计程序：

1.询问并检查本年是否有新增贸易品类的合同，如有，进一步检查合同条款，包括控制权转移、风险转移、定价政策与依据等信息，分析收入确认的合理性；

2.对本年新增的前十大客户及供应商进行实地走访，检查客户及供应商的真实性；

3.将收入规模与仓储费进行交叉比对，分析收入变动的合理性；

4.对金隅集团大宗商品贸易的收入变动情况进行分析性复核。

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于大宗商品贸易业务规模持续扩大的原因及合理性的说明，在所有重大方面与我们在执行金隅集团 2024 年度财务报表审计过程中了解的信息一致。

（三）分产品补充披露大宗商品贸易业务的相关情况，包括但不限于相关产品与公司主营业务的相关度、公司开展相关业务的优势、盈利模式、控制权转移时点、信用政策及信用风险防范情况、定价政策与依据、收入确认方法等。

【公司回复】

公司大宗商品贸易业务围绕主业开展，主要涉及煤炭、钢材、铁矿石、电解铜等业务，围绕产业链协同做好内外部资源有效整合，促进产业全面协同发展；大宗商品贸易业务经过多年的战略布局和持续经营，拥有经验丰富的团队和稳定的上下游渠道，深入产业链终端、聚集产业资源，在行业内有一定的品牌影响力，各业务具体情况如下：

1.煤炭业务

（1）煤炭业务与公司主营业务的相关度

煤炭是水泥生成成本的重要组成部分，公司绿色建材板块水泥相关业务生产过程中需要将石灰石、煤炭、粉煤灰、水渣等混合入窑烧制，煅烧环节需要大量热能，煤炭作为一种重要的能源来源，其供应的稳定性会直接影响水泥厂的生产运营成本和能源供应保障，煤炭价格波动，将会对水泥相关业务成本造成较大影响。

（2）公司开展煤炭业务的优势

①海运煤：澳大利亚、印尼等国煤炭高热值、低硫、低灰分，契合钢铁、化工等行业高标准需求，可弥补国内炼焦煤等特殊煤种储量不足，助力企业绿色转型与工业稳定生产；东南沿海地区进口印尼等国煤炭，通过海运直抵，减少国内复杂运输环节，降低物流成本。国际煤价低于国内时，进口可节约采购成本，还能混合使用平衡环保与成本；进口煤炭缓解我国“北煤南运”供需矛盾，缩短供应链；丰富能源供应渠道，降低单一煤源依赖；国际煤价低位时增加进口，充实战略储备，增强应对市场波动能力；公司积极开展动力煤销售与水泥厂的协同业务，持续稳定为水泥厂供应符合需求的动力煤，以达到降本增效的目的。

②蒙古煤：蒙古国是地域辽阔、资源富庶且人口稀少的内陆国家，尤其是矿产品蕴藏丰富，受国内工业和经济落后影响其矿产品基本以原

矿形式出口，另外受地理位置限制，我国是蒙古国唯一矿产品消费国。自 2008 年开始中国贸易商从蒙古国矿山采购矿产品，进口至中国，并进行加工向终端客户提供原材料，逐渐形成以采购、运输、仓储、通关为一体的蒙古国矿产品进口贸易业务链。公司在甘其毛都口岸拥有一座专门加工蒙古国原焦煤的年产能 200 万吨洗煤厂。为保证该洗煤厂原料供应稳定，2020 年制定中蒙能源通道规划，搭建从蒙古国矿山直采、运输、进口为一体的以甘其毛都口岸进口煤炭、二连浩特口岸进口铁矿石的两条公路、铁路进口通道。公司致力于将蒙古国优质低价的矿产资源“引进来”，服务国内产能降本增效。

（3）煤炭业务的盈利模式

①海运煤：通过国内外采销价格差异实现盈利；通过货物进口到港口，进行不同煤种的混配来降低成本实现盈利。

②蒙古煤：公司不断提升上游资源的掌控能力，积极维护与 ETT、ER、嘉友公司等的良好合作关系，通过签订长协、参与线上竞拍等方式，锁定蒙古国优质煤炭资源，发挥规模效应，将优质低价的煤炭资源引进国内进行销售，赚取贸易利润。同时，落实公司“贸易+实体”的战略，发挥洗煤厂技改后加工贸易优势，不断优化洗煤方案，通过洗选加工技术将原煤转变成精煤，并将洗精煤进一步销售至终端钢厂或焦化厂，延伸下游贸易触手，赚取加工贸易利润。

（4）控制权转移时点

①海运煤：进口动力煤采购基本分为 FOB 和 CFR，FOB 为我司自行租船，在装货港矿山完成货物装船，即为控制权转移；CFR 为矿山租船，货到国内卸港靠泊卸货，即为控制权转移。如果自营落地情况下，原则上根据销售合同约定的交付时点即为控制权转移时点。

②蒙古煤：蒙古煤采购端以矿山发货至公司海关监管库即为交货完成，销售端如采取口岸交货模式，客户自行到海关监管场提货，控制权转移时点为下游客户提货出厂时点，如采取到货销售模式，公司负责组织运输送至客户指定目的地交货，交货时点即为控制权转移时点。

（5）信用政策及信用风险防范情况

在业务发起时对业务风险进行充分评估，严把风险入门关，原则上不把风险带入公司。为加强合作客户准入管理，在客户准入前，业务部门需对客户进行充分的合规调查和资信调查。进口煤采购多采用开立国际信用证方式结算，信用证的接收行和开立行均为 First Class 银行，信用等级较高。

（6）定价政策与依据

①海运煤的定价依据是根据市场价格定价。如以销定采，公司在确定销售价格的基础上，寻找低价供应商进行采购，赚取差额利润；如落地自营，货物在装运过程中开始询盘销售，在货物到港前舱底销售完毕或者通关报关后进行销售。

②蒙古煤的定价依据是根据市场价格定价。进口蒙古煤有两种采购方式，一是竞价采购模式，通过蒙古国电子招标平台，以竞价模式采购原焦煤和风化煤；二是长协采购模式，签署采购原焦煤长协合同，长协煤炭定价模式为季度定价，公司享受季度坑口价格的折扣。

（7）收入确认方法：按照总额法确认收入。

2. 钢材业务

（1）钢材业务与公司主营业务的相关度

钢材是通过铁矿石和焦炭冶炼出来的产品，是黑色系产业链条不可缺少的部分；钢贸业务是公司核心业务，是公司主营业务的重要组成部分。

分；通过开展钢贸业务，和房地产协同保供，利用前端规模效应，优化企业钢材采购成本。

（2）公司开展钢材业务的优势

从产业链上来看，钢材处在黑色系链条的中间位置，起到承上启下作用。钢材产品种类多、地域分布广、涉及行业多，其中建筑业和制造业是用钢需求最多的两个行业，与公司主业息息相关的。

从公司整体产品结构来看，钢材是公司全产业链经营的重要一环，从上游原料（煤、焦、矿）到钢材（钢坯、螺线、卷带）再到废钢和水渣，环环相扣，每个品种在不同时间，不同市场环境下，所反映市场价值不同。另外从公司涉及的行业来看，房地产和制造业都需要钢材，钢材业务能够为公司内部企业协同保供，优化采购成本。

（3）钢材业务的盈利模式

主要是贸易价差实现盈利。通过低买高卖，在价格低位时做大库存，高位时降低库存；通过一站式采购加配送为下游企业提供一站式差异化服务；通过品种差、区域差等实现利润。

（4）控制权转移时点

第三方仓库货转销售模式控制权转移时点为收到下游货款后通知仓库将货权转移至客户，仓库货转完成后货权转移完成。直接配送至终端客户工厂控制权转移时点为货物送达客户指定地点。

（5）信用政策及信用风险防范情况

在把控风险的前提下同业内口碑良好的企业开展业务，严格按照公司客户准入管理办法对客户进行分类管理。

（6）定价政策与依据：钢材的定价依据是根据市场价格定价。

（7）收入确认方法：按照总额法确认收入。

3.铁矿石业务

（1）铁矿石业务与公司主营业务的相关度

公司主要从事地产、建材行业及相关行业，房地产建设需要大量的钢材，如螺纹钢、线材等，钢铁价格是房地产成本的重要组成部分，而铁矿石作为钢铁的最主要原材料，铁矿石价格的波动会影响钢铁的生产成本，进而影响钢材价格，钢材价格直接影响房地产行业的成本。如果铁矿石价格上涨，钢铁企业成本上升，钢材价格也会相应提高，增加房地产开发的成本。

（2）公司开展铁矿石业务的优势

铁矿石作为黑色系产业的起始，是公司全产业链经营的重要一环，从上游原料（煤、焦、矿）到钢材（钢坯、螺线、卷带）再到废钢和水渣，对公司绿色建材及房地产开发运营业务均有着较大的影响。

随着近几年铁矿石价格波动率的抬升，钢厂对于铁矿石的库存储备逐渐下降，目前大部分钢厂仅储备不超过一周用量的铁矿石。由于铁矿石价格的升高，部分钢厂开始对自己的原材料长协进行销售，主要目的是置换即期更为合适的其他品种原材料。贸易商作为市场蓄水池，在钢厂更换炉料结构，改变生产计划时，能够即时为钢厂提供其需要的原材料。

从产业链上来看，铁矿石处在黑色系产业链条的起始位置，是提供铁元素的重要原材料。铁矿石品种多，各钢厂炉料结构复杂。同时铁矿石进口量大，是整个黑色系产业链中不可或缺的一环。其库存、消费、价格的变化能够反映出钢厂的盈利情况，同时能够反馈当前制造业的兴衰。

钢材作为工业活动的血液，铁矿石所提供的铁元素至关重要，而国内铁矿石仅能提供国内所需铁元素总量的 30%，而中国粗钢产量占全球

60%，这就导致我国对铁元素的进口极度依赖。中国是铁元素的进口大国，进口总量超全球总产量的 50%，铁矿石价格的波动对我国经济影响颇深，而铁矿石贸易通过进口铁矿石、储备铁矿石，能够很好地为市场平抑铁矿石价格波动风险。

（3）铁矿石业务的盈利模式

一方面是通过与上游矿山签订长协，获得成本优势；另一方面是通过对市场涨跌进行判断，在合适的时间点进口实货，落地后市场上涨销售或通过套期工具套期保值获得上涨收益。

（4）控制权转移时点

进口内销落港后铁矿石存放至港口，由供应商出具放货通知单（供应商与公司双方盖章）交由港口，放货通知单注明货物的所有权和风险转移至公司，随即公司有权提货或处置该货物，即取得货物的控制权，公司出售时出具放货通知单（公司与客户双方盖章）至港口，随即货物的控制权转移至客户。

（5）信用政策及信用风险防范情况

公司建立白名单制度，根据客户自身的资信，由公司风险管理部门出具相关意见，确定额度，在不超额度范围内进行贸易业务合作。

（6）定价政策与依据

境外公司转口销售采用国际信用证结算，定价方式为普氏指数定价；落地销售时，通过与国有大型港口签订仓储服务合同，仓储费由公司承担，保证货物的安全，结算主要采用款到放货模式，收到客户全额预付款项后公司出具货权转移证明，业务销售定价依据各个港口发布的公开市场价格进行报盘定价。

（7）收入确认方法：按照总额法确认收入。

4. 电解铜业务

（1）电解铜业务与公司主营业务的相关度

公司贸易业务以煤炭、铁矿等黑色金属为主，黑色金属存在较强的产业周期性，近几年的市场行情一般，盈利情况存在一定不确定性。在此情况下，有色金属品种同样作为大宗商品中具有代表性的产品，与黑色金属存在一定行情的补充效应。在黑色金属行情不佳时，有色金属可能进入相对较好的市场周期，因此电解铜业务是公司主营业务不可或缺的互补产品，有利于优化公司整体业务稳定性。

（2）公司开展电解铜业务的优势

①专业性。大宗商品贸易是公司的主要业务之一，公司在运行大宗商品类贸易方面具有一定专业性，公司拥有丰富经验的大宗商品贸易交易团队，这些专业能力及经验在电解铜业务的开展中能得到充分的发挥。

②渠道优势。公司作为大型贸易企业，具有丰富的上下游渠道，在开展电解铜业务的过程中，可以充分利用到已有的上下游渠道，有利于在电解铜业务上的市场开拓、信息获取等。在市场行情不佳时，可以利用资源及渠道优势，有效避免货物滞销或采购困难等情况。

③公司长期规划。电解铜作为传统大宗贸易商品，具有产业链完整、流通性广泛、市场参与者成熟等特点。铜金属作为全球稀缺自然资源，同时也是重要战略储备资源，对于铜产品的贸易长期以来都受到全球各个国家的高度重视。电解铜产品在我国国内经过长期发展的考验，行业规范程度较高，产品及业务流程的标准化程度较高。市场参与者经过长期优胜劣汰的过程，优质企业占比较高，使得铜产品的总体交易风险相对较低。贸易公司的传统业务围绕黑色金属、建材等品种进行，开展电解铜业务是公司对有色金属行业的重要布局，考虑到铜产品及有色金属未来发展的良好前景，结合公司高质量发展的长期目标，参与铜及有色金属产品的贸易环节将帮助公司未来在有色金属行业进行长期布局、深

入产业链终端、聚集产业资源，逐步优化在铜及有色金属产品中的商业模式。

④公司规模优势。电解铜作为大宗商品，单位价值较高，在开展贸易业务的过程中，往往需要大量资金注入。公司作为大型国有贸易型企业，企业规模及资金实力可以满足电解铜业务的需求，且公司企业背景可靠，在市场中能更好地获得客户及合作商的信赖，有利于业务的稳定开展。

（3）电解铜业务的盈利模式

作为贸易商，公司电解铜业务的主要盈利模式是通过对铜价变化的趋势性预判，在采购和销售的贸易环节中赚取价差，从而实现盈利。

（4）控制权转移时点

外贸业务的主要货权形式为国际海运提单，货权转移方式为提单交接，控制提单即控制货权；内贸业务交易的货物均存放于公司已准入的第三方仓库内，仓储费由公司承担。公司与第三方仓储公司签订仓储协议，协议中约定指示交付，卖方向仓储方发送加盖授权印章的发货单，仓储方向买方发送入库信息单（包括具体的储区和存储卡号，指示为特定货物）确认货物，同时在仓库内完成货权转移，控制权转移时点为在第三方仓储公司系统中完成划转的时点。

（5）信用政策及信用风险防范情况

公司对贸易上下游企业施行准入制度，对客户进行严格的授信额度审批及管理。在业务开展过程中，在事前、事中、事后环节全面防范信用风险。

（6）定价政策与依据

外贸业务的定价方式为点价形式，合同价格=点价价格+溢价。点价价格依据伦敦金属交易所（LME）的盘面价格，以买卖双方确定的点价

价格为准，溢价由双方协商确定；内贸业务的定价方式为点价形式，合同价格=点价价格+升贴水。点价价格依据上海期货交易所（SHFE）的当月合约盘面价格，以买卖双方确定的点价价格为准，升贴水由双方协商确定。

（7）收入确认方法：按照总额法确认收入。

【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，我们针对大宗商贸业务的收入确认主要执行以下审计程序：

1.对煤炭、钢材、铁矿石和电解铜等主要贸易品类的采购、销售流程进行穿行测试，识别业务流程中的主要控制点，并进行控制测试；

2.通过与管理层及业务团队访谈，了解主要品类大宗商品贸易的业务模式、商业实质及波动原因；

3.获取管理层主要贸易品类的商业实质说明，复核其商业实质的合理性，包括但不限于与公司主营业务的相关度、开展业务的优势、盈利模式等；

4.复核合同条款，包括控制权转移、风险转移、定价政策与依据等信息，分析收入确认的合理性；

5.根据合同台账，对 2024 年度 1 个月内同一客商同时存在采购与销售的情况进行商业实质分析，识别是否存在循环交易；

6.对应收账款余额大于抽样阈值的客商及其全年交易额执行函证程序，未回函部分相应执行替代程序；

7.执行细节测试，利用安永抽样方法选取样本，检查交易原始合同、

物权转移单据、结算单、发票、银行回单等，验证收入确认的真实性和准确性。

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于大宗商品贸易的收入确认的相关会计处理，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。

（四）分产品补充披露报告期内贸易业务前五大客户、供应商情况，包括但不限于名称、成立时间、交易内容及金额、往来款余额、是否为关联方，以及客户和供应商之间是否存在关联关系。

【公司回复】

公司贸易业务主要包含煤炭、钢材、铁矿石、电解铜等，交易对方主要为国有企业、大型企业集团以及行业领军企业等信用较高的企业，均为非关联方。贸易业务前五大客户、供应商情况如下表，除天津建龙钢铁实业有限公司（以下简称“建龙钢铁”）与 JIANLONG(HONGKONG) INTERNATIONAL TRADE CO., LIMITED（以下简称“香港建龙”）外，其他客户及供应商之间不存在关联关系。建龙钢铁与香港建龙为同一大型集团下属公司，香港建龙是境外贸易企业，与国外矿山签订有采购长协，会将某一时段富余的库存进行市场化销售。公司与之签订采购长协，采购后通过转口或者自营进口落地方式销售至其他下游企业；建龙钢铁为国内大型钢铁企业，对铁矿石的原材料需求较高，公司通过其他大型企业采购的铁矿石库存品类广泛，能够满足建龙钢铁的生产需求及临时性需求。公司自香港建龙采购的铁矿石与销售至建龙钢铁的铁矿石批次不同，相关交易均基于真实采销需求，交易价格公允，不存在关联方闭环贸易。具体情况如下：

前五大客户情况

单位：万元

序号	煤炭业务前五大客户	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	九煤供应链管理(天津)有限公司	2017 年 1 月 5 日	113,484.17	7,214.77	否
2	西安国际陆港物资贸易有限公司	2016 年 3 月 23 日	75,106.36		否
3	浙江物产环保能源股份有限公司	2000 年 6 月 29 日	69,731.51	-576.76	否
4	天津彤桦商贸有限公司	2017 年 3 月 14 日	46,169.14	5,259.54	否
5	客户 1	2012 年 6 月 13 日	32,434.94		否
序号	钢材业务前五大客户	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	北京住总集团有限责任公司	1993 年 10 月 5 日	24,629.06	2,283.16	否
2	杭州热联集团股份有限公司	2001 年 3 月 23 日	5,937.80	-22.16	否
3	宁波常棣物产有限公司	2022 年 11 月 1 日	4,028.82		否
4	上海找钢网信息科技股份有限公司	2012 年 3 月 21 日	1,820.77		否
5	内蒙古满世国际贸易有限公司	2022 年 11 月 15 日	1,817.61		否
序号	铁矿石业务前五大客户	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	HANGZHOU IRON AND STEEL(H.K.) COMPANY LIMITED	1999 年 8 月 13 日	76,050.64	668.37	否
2	厦门建发矿业资源有限公司	2016 年 3 月 1 日	70,822.70		否
3	天津建龙钢铁实业有限公司	2010 年 9 月 14 日	65,064.64	8,903.91	否
4	Cargill international trading Pte Ltd	1967 年 5 月 12 日	41,731.68	-493.57	否
5	Prosperity Steel United Singapore Pte Ltd	2003 年 12 月 6 日	39,218.36		否
序号	电解铜业务前五大客户	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	上海勒韦国际贸易有限公司	2016 年 9 月 21 日	319,247.94		否
2	山东能源集团国贸发展有限公司	2023 年 11 月 28 日	175,155.54		否
3	上海中泰多经国际贸易有限责任公司	2013 年 1 月 6 日	124,444.99		否
4	HUAYOU RESOURCES PTE.LTD	2018 年 4 月 16 日	81,275.70	317.81	否
5	兖煤国际贸易有限公司	2011 年 7 月 20 日	78,562.41		否

注：往来款余额负数为预收款项。

前五大供应商情况

单位：万元

序号	煤炭业务前五大供应商	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	ASHON INTERNATIONAL DMCC	2023 年 7 月 28 日	92,586.02	11,429.39	否
2	JASN INTERNATIONAL PTE.LTD	2018 年 8 月 21 日	79,663.53	-2,839.96	否
3	ERDENES-TAVANTOLGOI JSC	2010 年 10 月 23 日	77,620.25	-26,287.22	否
4	陕西鹏聚商贸有限公司	2019 年 8 月 10 日	58,631.86		否
5	派德勒国际贸易（天津）有限公司	2014 年 3 月 26 日	46,749.28	-1,398.46	否
序号	钢材业务前五大供应商	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	上海钢银电子商务股份有限公司	2008 年 2 月 15 日	30,290.12		否
2	鞍钢钢铁集团有限公司	1949 年 7 月 9 日	12,291.60	-184.21	否
3	中航国际矿产资源有限公司	2011 年 12 月 12 日	7,270.89		否
4	本钢板材股份有限公司	1997 年 6 月 27 日	5,335.12	-1,319.65	否
5	物产中大国际贸易集团有限公司	1991 年 1 月 1 日	3,070.46		否
序号	铁矿石业务前五大供应商	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	RIO TINTO COMMERCIAL PTE LTD	2007 年 7 月 3 日	373,730.50		否
2	JIANLONG(HONGKONG) INTERNATIONAL TRADE CO., LIMITED	2008 年 6 月 4 日	162,894.10	12,071.18	否
3	VALIN STEEL(SINGAPORE) PTE.LTD	2014 年 7 月 3 日	100,922.23	-601.23	否
4	宝钢资源（国际）有限公司	2014 年 6 月 18 日	29,097.36	4,782.16	否
5	CSN Mining International GmbH	2023 年 11 月 21 日	26,553.64	205.76	否
序号	电解铜业务前五大供应商	成立时间	2024 年交易金额	往来款余额	是否为关联方
1	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	1994 年 7 月 15 日	680,195.91		否
2	江西铜业股份有限公司	1997 年 1 月 24 日	623,233.70	941.86	否
3	中信金属香港有限公司	2010 年 12 月 10 日	93,254.27	6.43	否
4	厦门信达股份有限公司	1996 年 11 月 28 日	83,812.47		否
5	西部矿业（上海）有限公司	2011 年 6 月 21 日	63,162.07		否

注：往来款余额负数为预付款项。

【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，我们针对金隅集团与大宗商贸的客户和供应商之间是否存在关联关系主要执行以下审计程序：

1.通过企查查等第三方网站及安永企业商业信息查询平台（EBIS）对交易额排名前二十大的国内客户和供应商中的新增客商及交易额排名前十大的国外客户和供应商中的新增客商背景进行调查，包括检查地址、股东、企业性质和控制人等信息，检查新增客商的真实性及是否存在关联方关系；

2.对本年新增的前十大客户及供应商进行实地走访，检查客户及供应商的真实性；

3.对往来款余额大于抽样阈值的客商执行函证程序，其中应收账款函证信息包含全年交易额及重要合同条款，未回函部分相应执行替代程序；

4.根据合同台账，对 2024 年度 1 个月内同一客商同时存在采购与销售的情况进行商业实质分析，识别是否存在循环交易。

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客户和供应商之间是否存在关联关系的说明在所有重大方面与我们在执行金隅集团 2024 年度财务报表审计过程中了解的信息一致。

（五）结合贸易业务的经营模式、物流情况和风险转移等，说明公司大宗商品经营业务以总额法或净额法核算的具体依据，是否符合《企

业会计准则》相关规定，是否与公司的业务实质相匹配。

【公司回复】

1.煤炭业务

(1) 贸易业务的经营模式

①蒙古煤：蒙古煤采购主要基于以下两种模式：

竞价采购模式：通过蒙古国电子招标平台，以竞价模式采购原焦煤和风化煤。

长协采购模式：公司签署采购原焦煤长协合同。长协煤炭定价模式为季度定价，公司享受季度坑口价格的折扣。可与竞价煤形成良好的价格互相补充，能够有效防范市场波动，降低市场风险，提高竞争优势。

公司目前在甘其毛都口岸与嘉易达和华方两家海关监管场展开合作。其中嘉易达堆场仓储散煤，华方堆场仓储集装箱煤。煤炭入境后现场人员与堆场方联系，组织车辆进行卸车入库。中国海关将一周进口量为一批次，每周四从海关监管场取样，化验结果出示合格后报关员向海关缴纳关税和增值税。由海关出具该批货物的放行单后可以从海关监管场提货出库。

蒙古煤销售主要基于以下两种模式：一是原煤销售采取口岸交货模式，客户自行到海关监管场提货或者是送到货销售模式，公司负责组织运输送至客户指定目的地交货；二是精煤销售，一部分原煤由公司组织运输将货物从甘其毛都海关监管场提货，送至洗煤厂。洗煤厂根据下游客户指标要求生产精煤，将精煤销售至钢厂或焦煤厂。

②海运煤：采购端主要分为长协采购和零单采购两种模式，基本通过矿山进行采购。合同中明确交货数量及交货方式、货物品质、价格、结算方式、不可抗力等条款。长协以月度进行发货，数量按照每月均匀

发货。通常价格以境外第三方权威机构发布的指数均价为基准。销售端主要分为以销定采和落地自营两种模式。如以销定采，公司在确定销售价格的基础上，寻找低价供应商进行采购，赚取差额利润。如采用落地自营方式，货物在装运过程中开始询盘销售，在货物到港前舱底销售完毕或者通关报关后进行销售。基本对下游客户收取预付款的方式，并通过有公司签字盖章的货权转移证明放货。

公司与上游供应商交易主要通过开立信用证方式结算，公司取得提单后提货；与下游客户交易主要通过预收款方式结算，对于赊销客户须经公司内部决策批准后在授信额度内进行，下游客户凭公司签署的货权转移证明提货。

（2）贸易业务的物流情况和风险转移

①海运煤业务：采购合同签订后，从境外海运装船到境内报关进口；公司与国有大型港口签订仓储服务合同，仓储费由公司承担，保证货物的安全；煤炭存放至港口，公司进行销售；签订销售合同并收到客户全款后，公司出具放货通知单（公司与客户双方盖章）至港口，随即货物的控制权转移至客户。

②进口蒙古煤业务：采购合同签订后，从境外装车到境内报关进口；公司与甘其毛都口岸海关监管场签订仓储合同。仓储散煤或集装箱煤；煤炭入境后现场人员与堆场方联系，组织车辆进行卸车入库。中国海关将一周进口量为一批次，每周四从海关监管场取样，化验结果出示合格后报关员向海关缴纳关税和增值税。由海关出具该批货物的放行单后可以从海关监管场提货出库；一部分蒙古煤签订销售合同后，采取口岸交货模式，客户自行到海关监管场提货或者是送到货销售模式，公司负责组织运输送至客户指定目的地交货；另一部分蒙古煤由公司组织运输将

货物从甘其毛都海关监管场提货，送至洗煤厂。洗煤厂根据下游客户指标要求生产精煤，将精煤销售至钢厂或焦煤厂。

综上所述，煤炭业务按照总额法确认收入符合《企业会计准则》的相关规定，与公司业务实质是相匹配的。

2. 钢材业务

（1）贸易业务的经营模式

钢材业务模式主要是第三方仓库货转销售模式和直接配送至终端客户工厂两种。

（2）贸易业务的物流情况和风险转移

①与供应商在达成采购意向之后签订采购合同，根据供应商资质约定货到付款或预付账款。

②供应商货转单及商品明细，盖章后同时发送给公司及第三方仓库。

③仓库核对无误后进行过户（货权转移）的操作，即将该批货物的存货方名称由供应商登记为公司。公司对该批货物具有实际控制权。

④该批货物的仓储费自货权转让的当日起由公司承担。

综上所述，钢材业务按照总额法确认收入符合《企业会计准则》的相关规定，与公司业务实质是相匹配的。

3. 铁矿石业务

（1）贸易业务的经营模式

铁矿石业务主要模式为进口内销，上游向矿山直接采购、长协采购、从二级市场采购等方式进口铁矿石，下游通过转口，落地销售等方式进行铁矿石销售工作。

（2）贸易业务的物流情况和风险转移

①转口业务：采购合同签订后，从境外装船后直接转口销售，通过

国际信用证进行结算。

②进口落地业务：采购合同签订后，从境外装船到境内报关进口；公司与国有大型港口签订仓储服务合同，仓储费由公司承担，保证铁矿石落地后的安全；进口落港后铁矿石存放至港口，公司进行分批销售；根据销售合同条款，公司出具放货通知单（公司与客户双方盖章）至港口，随即货物的控制权转移至客户。

综上所述，铁矿石业务按照总额法确认收入符合《企业会计准则》的相关规定，与公司业务实质是相匹配的。

4.电解铜业务

（1）贸易业务的经营模式

电解铜业务分为外贸业务与内贸业务。外贸业务模式以转口贸易为主，盈利点包括外贸铜溢价价差、盘面点价价差等；内贸铜模式以与国内冶炼厂签订采购长协，辅以零单采购，盈利点主要包括内贸铜升贴水价差、趋势性交易盈利等。

（2）贸易业务的物流情况和风险转移

①与供应商在达成交易意向之后，签订《电解铜采购合同》，合同签订之后公司按合同金额支付全部货款。

②供应商在收到货款后，开具提货单，盖章后同时发送给公司及第三方仓库，公司方在收到提货单后加盖印章并发送给第三方仓库，仓库在收到买卖双方发送的提单后对信息进行核对，包括提货单上的货物数量、品牌、存储卡号、日期、提单样张及印章（公司与仓库签订仓储协议时已备案）是否一致；仓库核对无误后进行过户（货权转移）的操作，即将该批货物的存货方名称由供应商登记为公司，并出具货物入库单作为公司收到货权的凭证；至此，货物所有权转移至公司名下，公司对该

批货物具有实际控制权，该批货物的仓储费自货权转让的当日起由公司承担。

综上所述，电解铜业务按照总额法确认收入符合《企业会计准则》的相关规定，与公司业务实质是相匹配的。

【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，我们针对大宗商贸的商业实质及收入确认主要执行以下审计程序：

- 1.获取管理层主要贸易品类的商业实质说明，复核其商业实质的合理性；
- 2.对铁矿石、电解铜等主要贸易品类的采购、销售流程进行穿行测试，识别业务流程中的主要控制点，并进行控制测试；
- 3.通过与管理层及业务团队访谈，了解各品类大宗商品贸易的业务模式；
- 4.复核合同条款，包括控制权转移、风险转移、定价政策与依据等信息，分析收入确认的合理性；
- 5.执行细节测试，利用安永天风抽样方法选取样本，检查交易原始合同、物权转移单据、结算单、发票、银行回单等，验证收入确认的真实性和准确性。

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大宗商品贸易的收入确认在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

问题四：关于房地产项目

年报显示，公司报告期内采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的收益 6.76 亿元，报告期末投资性房地产账面价值 450.50 亿元。此外，公司开发成本及开发产品项目期末账面余额 768.05 亿元，对应存货跌价准备余额 28.07 亿元，账面价值 739.98 亿元，本期计提存货跌价准备 7.53 亿元。

请公司：（1）分区域列示投资性房地产土地性质、物业面积、报告期末账面价值、报告期末平均单价等；（2）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；（3）针对销售或建设进度缓慢的房地产开发项目以及非一线城市房地产开发项目，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，说明是否存在计提不及时、不充分的情形。请年审会计师发表意见，请评估机构对问题（2）发表意见。

（一）分区域列示投资性房地产土地性质、物业面积、报告期末账面价值、报告期末平均单价等。

【公司回复】

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，聘请专业评估机构对公司投资性房地产进行评估，投资性房地

产分区域情况如下：

投资性房地产分区域情况

区域	可出租面积 (万平方米)	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

（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 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.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）**环球贸易中心**：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 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议价水平，从而使签约租金水平有所提高，租金收入增加。

(2) 金隅大厦：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。

一线城市主要项目实际出租率与市场出租率对比

序号	主要项目名称	实际出租率	区域平均出租率	实际出租率	说明
1	环球贸易中心一期	90%	88%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定
2	环球贸易中心二期	97%	88%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定
3	环球贸易中心三期	78%	88%	低于平均出租率	地铁连通改造，即将开通，未来出租率将会有显著提升
4	金隅大厦 A 座	87%	85%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定
5	金隅大厦 B 座	67%	85%	低于平均出租率	改造后新入市，未来提升较大
6	腾达大厦	90%	88%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定

一线城市主要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	环球贸易中心一期	9.74	8.20	签约租金高于市场租金
2	环球贸易中心二期	9.31	8.20	签约租金高于市场租金
3	环球贸易中心三期	8.66	8.20	签约租金高于市场租金
4	金隅大厦 A	9.73	8.34	签约租金高于市场租金
5	金隅大厦 B	9.89	8.34	签约租金高于市场租金
6	腾达大厦	7.78	7.80	持平

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，与市场可比成交案例对比，评估单价处于市场合理水平，具体情况如下：

一线城市主要项目与市场成交可比案例对比情况

单位：元/平方米

物业名称	评估单价	可供参考的市场案例单价	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		
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

注：评估单价与可比案例成交单价的计算方式为成交总价除以计容面积。

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来看，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. 位于非一线城市的投资性房地产项目

主要位于成都、合肥核心区域成熟商圈的商业项目，主要项目如下：

(1) 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。

(2) 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。

非一线城市主要项目实际出租率与市场出租率对比

序号	主要项目名称	实际出租率	区域平均出租率	实际出租率	说明
1	成都珑熙中心	86%	80%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定
2	合肥南七商业	81%	80%	高于平均出租率	实际出租率高，运营稳定

非一线城市主要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	成都珑熙中心	2.02	2.00	签约租金高于市场租金
2	合肥南七商业	4.04	4.00	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，与市场可比成交案例对比，评估单价处于市场合理水平，具体情况如下：

非一线城市主要项目市场成交可比案例对比情况

单位：元/平方米

物业名称	评估单价 (计容面积)	可供参考的市 场案例单价	评估对象及可供参考的市场案例说明
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

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来看，优于目前当地平均水平，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价；
- 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、租赁期、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；

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为收益性房地产，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：

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

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

单位：元/天/平方米、万元/平方米、亿元

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	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
金隅大厦 A 座	甲级写字楼	9.73	87%	9.66	92%	5.75%	3.60	16.28
金隅大厦 B 座	甲级写字楼	9.89	67%	9.66	92%	5.75%	3.66	15.77
腾达大厦	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、租赁面积进行测算；租约期结束后采用市场租金、产权面积、合理空置率进行测算；

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

金隅集团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，其公允价值变动合理。具体情况如下：

主要项目市场成交可比案例对比情况

单位：（元/平方米）

物业名称	评估单价 (计容面积)	可供参考的市 场案例单价	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		
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%		
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/天/平方米

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		
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。

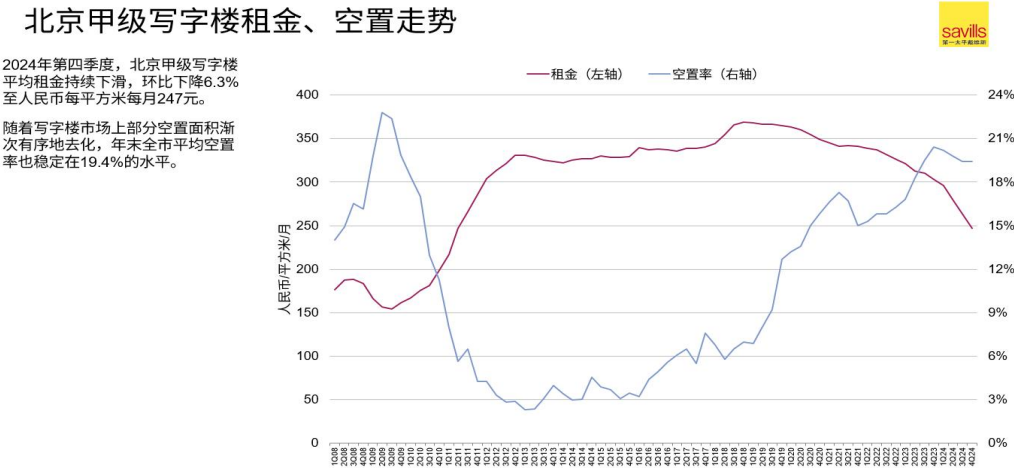
(4) 北京市写字楼整体情况

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，金隅集团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：

北京甲级写字楼租金、空置走势



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，经营情况的表现好于全市平均水平，其持有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。

2024年度重点大宗投资成交 – 甲级写字楼



项目名称	凯德·星贸	北京复地金融中心B座	中海金融中心5#办公楼	中海金融中心3#办公楼
买方	友邦人寿保险	通商集团	新华保险	未披露
卖方	凯德投资	复地集团	中海地产	中海地产
物业类型	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
位置	朝阳区 CBD 周边	通州区 运河商务区	西城区	西城区
交易时间	2024Q1	2024Q3	2024Q3	2024Q4
交易面积 (平方米)	44,759 (地上面积)	35,660 (地上面积)	30,276 (地上面积)	32,725 (地上面积)
成交总价 (人民币亿元)	22.8 (95%股权)	9.46	28.09	25.17
成交单价 (人民币/平方米)	53,620	26,528	92,796 (写字楼部分)	76,900 (写字楼部分)
买方国籍	外资	内资	内资	内资
交易用途	投资	投资	N/A	N/A
交易结构	境内股权交易	资产交易	资产交易	资产交易

来源：第一太平戴维斯研究部收集整理

综上所述，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 19%，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，报告期内投资性房地产公允价值变动是合理的。

（三）针对销售或建设进度缓慢的房地产开发项目以及非一线城市房地产开发项目，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，说明是否存在计提不及时、不充分的情形。

【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，根据项目开发体量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，公司已建立完善的进度管控体系，通过动态化节点管理确保项目按时保质交付。

在营销管理方面，公司秉承精准施策原则，综合考虑项目定位、区域市场特征及行业趋势制定推售策略。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，青岛金玉府、常州钟楼天筑及天津空港项目存在阶段性去化压力。

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，按照准则计提存货跌价准备，

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 16.50 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，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；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 0.08 万平方米（全部未结转），未售 2.03 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，周边竞品项目如即墨区 A 项目改善产品销售价格约 1.35 万/平方米，即墨区 B 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、乐动魔方体育公园、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域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；乐动魔方体育公园连续承办“茅台王子杯”即墨篮球联赛、2023 年及 2024 年两届金玉府杯小学足球联赛、路人王即墨站等大型体育赛事；金隅里商街整体招商率已达 75%，品牌连锁率达 62%，吸引丹香旗舰店、姜家脂渣等知名品牌入驻，商街整体运营氛围浓郁。通过配套运营的不断深入，市场认可度逐步拉升，项目价值递增，对金玉府项目销售起到明显促进及推动作用，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。

商业产品总面积 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，商业不含税销售单价 1.17 万元/平方米；单方成本 1.37 万元/平方米。

车位产品 2567 个（含已售未结车位 58 个），不含税销售单价 6.42 万元/个，单位成本 8.28 万元/个。

项目所处地区的实际适用税率为城建税率 7%、教育费附加 3%、地方附加 2%（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等费用支出，按照 2%-3% 的销售费用率进行测算，2024 年计提跌价准备 1.93 亿元，2024 年 12 月 31 日减值余额 3.57 亿元。

2023 年末，该项目预计住宅销售价格 1.28 万元/平方米、车位 8.70 万元/个，计提存货跌价准备 1.5 亿元，受市场环境等因素影响，2024 年末住宅及车位减值测试预计价格分别为 1.25 万元/平方米和 6.42 万元/个，2024 年进一步计提住宅和车位存货跌价准备 1.66 亿元；2024 年 6 月项目商业开始销售，根据 2024 年实际销售情况，部分二、三层商业的预计价格未达到预期，2024 年预计销售价格 1.17 万元/平方米，较 2023 年末 1.40 万元/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、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。

2.常州钟楼天筑项目

（1）开发与销售进度

钟楼天筑项目于 2021 年 9 月 14 日通过招拍挂方式取得，总价 16.39 亿元，建筑面积 16.11 万平方米；住宅 13 栋，可售住宅面积 11.26 万平方米；2021 年 12 月开工建设，2022 年 4 月取得销售许可证，取证销售价格 2.58 万元/平方米，2024 年 5 月首次竣工，2025 年 3 月全部竣工备

案。截至 2024 年 12 月 31 日，住宅总可售面积 11.26 万平方米，已售 6.65 万平方米（含已售未结 0.62 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。评估机构采取市场比较法进行评估，将钟楼天筑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。评估机构选择与钟楼天筑项目产品定位相同，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：钟楼区 A 项目、钟楼区 B 项目、钟楼区 C 项目，可比案例价格见下表：

可比案例价格情况表

单位：万元/平方米

项目名称	销售价格（含税）	销售价格（不含税）
钟楼区 A 项目	2.20	2.02
钟楼区 B 项目	2.10	1.93
钟楼区 C 项目	2.10	1.93

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。

结合楼盘历史成交均价、可比楼盘价格情况以及项目地理位置和周边配套商业情况等，含税价格 2.19 万元/平方米的评估价格是适当的。

（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城建税率 7%、教育费附加 3%、地方附加 2%（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

告宣传等费用支出，按照 2% 的销售费用率测算，2024 年计提跌价准备金额 1.84 亿元，2024 年 12 月 31 日减值余额 1.84 亿元。

2023 年，该项目尚处于建设中，项目预售情况较好，预计未来销售价格 2.40 万元/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及时的取得销售回款，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 年末有所降低，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。

3. 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。截至 2024 年 12 月 31 日，住宅已销售面积 0.09 万平方米，未售面积 16.51 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 4.2-4.5 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。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。

天津空港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。

天津房地产市场限制性政策 2024 年基本全部解除，上半年量价相对平稳，下半年全面解除限购之后市场复苏信号明显，去化量逐月攀升。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 年天津新房市场成交量达到 809 万平米，同比下降 17%，成交均价上涨 1%，创近 5 年新高。

空港区域在天津“大空港、大国展”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“滨城”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、高品质的产品呈现，市场关注度不断提升。

2024 年空港项目销售住宅面积 3 套，面积 0.04 万平方米，含税均价 3.46 万元/平方米，其中两套含税单价为 3.90 万元/平方米、一套含税单

价为 2.52 万元/平方米（该套为毛坯房，且楼层位置较偏）。

2023 年，项目减值测试预估销售单价 3.87 万元/平方米，平均单方成本 4.09 万元/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，预估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 日和 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。

【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；

2.访谈公司管理层，了解公司的项目所处区域、建设进度以及销售情况；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 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。

特此公告。

北京金隅集团股份有限公司董事会

二〇二五年五月十七日