

就上海证券交易所上市公司管理一部
《关于北京金隅集团股份有限公司 2023 年年度报告信息披露监管工作函》
第 4 项涉及财务报表项目问询意见中投资性房地产评估问题的说明

上海证券交易所上市公司管理一部：

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”）2023 年度投资性物业评估工作，出具了编号为 BJ/2024/PV/8/Sarah/GZ 的投资性房地产评估报告。

根据上海证券交易所上市管理一部（以下简称“贵部”）出具的《关于北京金隅集团股份有限公司 2023 年度报告的信息披露监管工作函》，其中第 4 项涉及投资性房地产相关问题，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，并聘请我机构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，系项目 2018 年投入运营以来，北京市住房和城乡建设委员会于 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，即新租金水平在 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，楼宇品质提高，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。

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：

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

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%	9.76	89%	6.50%	45,005.84	15.5
金隅大厦 B 座	甲级写字楼	10.07	50.00%	9.76	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：华越中心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/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 某大厦日租金 10 元/平方米；邻近可比案例 2 某大厦日租金 9.4 元/平方米；邻近可比案例 3 某大厦日租金 10.4 元/平方米
金隅大厦 B 座	9.76	9.4-10.4	
海淀人才高端公寓	75 元/平方米.月	65 元/平方米.月	2023 年证券化发售的华夏公租房项目

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

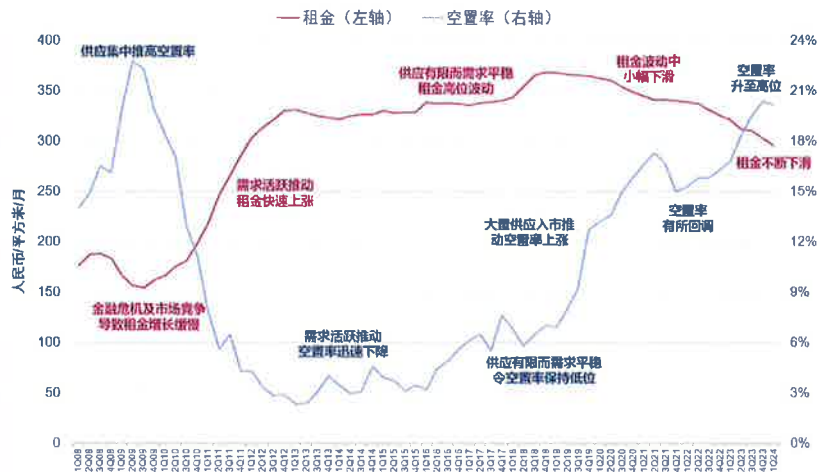
(1) 写字楼市场租金、空置率走势

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 年第一季度，北京甲级写字楼平均租金持续下滑，至人民币每平方米每月 295.7 元，环比、同比分别下降 2.5%、8.1%。
- 当前写字楼市场上仍有大量空置面积等待去化，因此全市空置率仍处于 20.2% 的高位。



来源：第一太平戴维斯研究部

9

北京市写字楼租金处于下降趋势，目前全市平均空置率仍处于 20% 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的表现要好于全市平均水平，且公司主要的北京环球贸易中心大厦物业目前使用的租约期外租金价格仍低于目前整体北京市租金水平，估值相对谨慎。

(2) 写字楼大宗交易情况

2023年度重点大宗投资成交 – 写字楼

savills
第一太平戴维斯



项目名称	华远中心7号楼	丽金智地中心B座	中粮置地广场	华樾中心B座
买方	外文出版社	蚂蚁科技集团	中邮人寿保险股份有限公司	乐华娱乐集团
卖方	华远地产	金力集团	大悦城控股集团股份有限公司	首开股份/金地集团
物业类型	写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	写字楼
位置	石景山区	海淀区 中关村	东城区 北二环	朝阳区 望京
交易时间	2023Q1	2023Q3	2023Q3	2023Q3
交易面积 (平方米)	11,420 (地上面积)	54,112 (写字楼面积)	52,120 (地上面积)	10,576
成交总价 (人民币亿元)	4.61	未披露	42.56	4.8
成交单价 (人民币/平方米)	36,342 (写字楼部分)	N/A	81,655	45,368
买方国籍	内资	内资	内资	内资
交易用途	自用	自用	投资	自用
交易结构	资产交易	资产交易	境内股权投资	资产交易

来源：第一太平戴维斯研究和交易数据库

19

2023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。位于安定门的中粮置地广场是公司北京环球贸易中心大厦的主要竞品对象，中粮置地广场此次成交单价约为计容面积8万元/平方米，总面积成交单价5.2万元/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4.1万元/平方米。

整体来说，2023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。2023年全市空置率仍处于相对较高的位置，全市平均空置率为20%，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，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。

综上所述，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



2024年5月27日