证券代码：601800　　证券简称：中国交建　公告编号：临2025-021

中国交通建设股份有限公司 关于召开2024年年度股东会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 股东会召开日期：2025年6月16日

● 本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

（一）股东会类型和届次

2024年年度股东会

（二）股东会召集人：董事会

（三）投票方式：本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

（四）现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2025年6月16日 14点00分

召开地点：北京市西城区德胜门外大街85号中国交通建设大厦

（五）网络投票的系统、起止日期和投票时间

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2025年6月16日

至2025年6月16日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

（六）融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》等有关规定执行。

（七）涉及公开征集股东投票权

未征集投票权。

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型		
		A股股东	H股股东	
非累积投票议案				
1	关于审议公司2024年度财务决算报告的议案	√	√	
2	关于审议公司2024年度利润分配方案及2025年度预分红授权事项的议案	√	√	
3	关于审议公司《董事会2024年度工作报告》的议案	√	√	
4	关于审议公司《独立董事2024年度述职报告》的议案	√	√	
5	关于审议公司《监事会2024年度工作报告》的议案	√	√	
6	关于续聘公司国际核数师及国内审计师的议案	√	√	
7	关于公司2025年度投资计划的议案	√	√	
8	关于审议公司2025年度融资担保计划的议案	√	√	
9	关于公司资产证券化业务计划的议案	√	√	
10	关于取消公司监事会的议案	√	√	
11	关于制定公司现金分红规划（2025-2027年度）的议案	√	√	
12	关于修订《中国交通建设股份有限公司关联（连）交易管理办法》的议案	√	√	
13	关于修订《中国交通建设股份有限公司章程》的议案	√	√	
14	关于修订《中国交通建设股份有限公司股东会议事规则》的议案	√	√	
15	关于修订《中国交通建设股份有限公司董事会议事规则》的议案	√	√	

（一）各议案已披露的时间和披露媒体

议案1—4、议案6、议案8、议案9已经本公司第五届董事会第四十五次会议审议通过，具体内容详见公司于2025年3月28日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn/）披露的本公司第五届董事会第四十五次会议决议公告。

议案5已经本公司第五届监事会第三十次会议审议通过，具体内容详见公司于2025年3月28日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn/）披露的本公司第五届监事会第三十次会议决议公告。

议案7已经本公司第五届董事会第四十三次会议审议通过，具体内容详见公司于2025年1月27日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn/）披露的本公司第五届董事会第四十三次会议决议公告。

议案10—15已经本公司第五届董事会第四十八次会议审议通过，具体内容详见公司于2025年4月28日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn/）披露的本公司第五届董事会第四十八次会议决议公告。

（二）特别决议议案：13、14、15

（三）对中小投资者单独计票的议案：2、7、8、9、11、12、13、14、15

（四）涉及关联股东回避表决的议案：无

（五）涉及优先股股东参与表决的议案：无

三、股东会投票注意事项

（一）本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

为更好地服务广大中小投资者，确保有投票意愿的中小投资者能够及时参会、便利投票，公司拟使用上证所信息网络有限公司（以下简称"上证信息"）提供的股东会提醒服务，委托上证信息通过智能短信等形式，根据股权登记日的股东名册主动提醒股东参会投票，向每一位A股投资者主动推送股东会参会邀请、议案情况等信息。投资者在收到智能短信后，可根据《上市公司股东会网络投票一键通服务用户使用手册》（下载链接：https://vote.sseinfo.com/i/yjt_help.pdf）的提示步骤直接投票，如遇网络拥堵等情况，仍可通过原有的交易系统投票平台和互联网投票平台进行投票。

（二）持有多个股东账户的股东，可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过上海证券交易所网络投票系统参与股东会网络投票的，可以通过其任一股东账户参加。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东，通过多个股东账户重复进行表决的，其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见，分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

（三）同一表决权通过现场、上海证券交易所网络投票平台方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

（四）股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

（一）股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	601800	中国交建	2025/6/9

（二）公司董事、监事和高级管理人员

（三）公司聘请的律师

（四）其他人员

五、会议登记方法

（一）登记时间：2025年6月13日（星期五）在办公时间（8:30-11:30，13:30-16:30），也可用信函或传真方式办理出席登记手续（信函到达邮戳和传真到达日应不迟于2025年6月13日）。

（二）登记地点：北京市西城区德胜门外大街85号中国交通建设大厦董事会办公室

（三）登记手续

1.出席会议的自然人股东办理登记时，应持本人有效身份证件、股票账户卡；委托代理人办理出席登记时，应持本人有效身份证件、股东授权委托书、委托人股东账户卡。

2.出席会议的法人股东的法定代表人办理出席登记时，应持法人股东营业执照复印件（加盖法人股东公章）、本人有效身份证件、法定代表人身份证明和股东账户卡；委托代理人办理出席登记时，应持法人股东营业执照复印件（加盖法人股东公章）、委托代理人有效身份证件、股东授权委托书和委托人股东账户卡。

股东出席会议时需携带上述登记文件或有效副本或有效复印件，个人材料复印件须由个人签字，法人股东复印件须加盖公章，以备验证。

六、其他事项

（一）会议联系方式

联系地址：北京市西城区德胜门外大街85号中国交通建设大厦

联系部门：中国交通建设股份有限公司董事会办公室

邮编：100088

联系人：徐楠、赵阳

电话：010-82016562

传真：010-82016524

（二）本次股东会时间预计半天，出席会议人员的交通费及食宿费自理。

特此公告。

中国交通建设股份有限公司董事会
2025年5月17日

附件：授权委托书

授权委托书

中国交通建设股份有限公司：

兹委托　　先生（女士）代表本单位（或本人）出席2025年6月16日召开的贵公司2024年年度股东会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人股东账户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于审议公司2024年度财务决算报告的议案			
2	关于审议公司2024年度利润分配方案及2025年度预分红授权事项的议案			
3	关于审议公司《董事会2024年度工作报告》的议案			
4	关于审议公司《独立董事2024年度述职报告》的议案			
5	关于审议公司《监事会2024年度工作报告》的议案			
6	关于续聘公司国际核数师及国内审计师的议案			
7	关于公司2025年度投资计划的议案			
8	关于审议公司2025年度融资担保计划的议案			
9	关于公司资产证券化业务计划的议案			
10	关于取消公司监事会的议案			
11	关于制定公司现金分红规划（2025-2027年度）的议案			
12	关于修订《中国交通建设股份有限公司关联（连）交易管理办法》的议案			
13	关于修订《中国交通建设股份有限公司章程》的议案			
14	关于修订《中国交通建设股份有限公司股东会议事规则》的议案			
15	关于修订《中国交通建设股份有限公司董事会议事规则》的议案			

委托人签名（盖章）：　　受托人签名：

委托人身份证号：　　受托人身份证号：

委托日期：　年　月　日

备注：委托人应当在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√"，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码：601169　　证券简称：北京银行　　公告编号：2025-030

北京银行股份有限公司 关于监事辞任的公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京银行股份有限公司（以下简称"本行"）监事会于近日收到李建营先生提交的书面辞呈。因工作调动，李建营先生辞去本行职工监事职务。李建营先生的辞任自辞呈送达本行监事会之日起生效。

李建营先生已确认其与本行监事会无不同意见，亦无任何与其辞任有关的事项需要通知本行股东。

本行监事会对李建营先生为本行做出的贡献表示衷心感谢。

特此公告。

北京银行股份有限公司监事会
2025年5月17日

（上接A4版）

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6#办公楼	中海金融中心3#办公楼
买方	友邦人寿保险	通海集团	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）
成交价格（人民币/亿元）	22.8（96%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）
买方属性	外资	内资	内资	内资
交易用途	投资	投资	N/A	N/A
交易结构	境内投权交易	资产交易	资产交易	资产交易

来源：第一太平戴维斯研究部根据整理

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年未计提减值准备，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