

## 方大集团股份有限公司 关于确认投资性房地产公允价值变动的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据《企业会计准则》及方大集团股份有限公司（以下简称“公司”）会计政策的相关规定：公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值做出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

2025 年度，公司聘请具有房地产评估资质、且在有关主管部门已备案从事证券服务业务的第三方机构深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具评估报告，依据评估报告确认的投资性房地产在 2025 年度产生公允价值变动损失 28,073.20 万元，对应减少归属于母公司所有者的净利润 21,079.57 万元，占公司 2025 年经审计归属于母公司所有者净利润的 40.89%。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》的相关规定，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量的企业，预计相关公允价值变动损益影响占上市公司最近一期经审计净利润 10%以上的，应当披露。具体情况如下：

### 一、投资性房地产项目情况

截至 2025 年 12 月 31 日，公司投资性房地产项目相关情况如下：

项目名称	用途	所处地理位置	建筑面积 (平方米)	期初公允价值 (万元)	期末公允价值 (万元)	公允价值变动 金额(万元)	变动原因
方大城商业及 写字楼	商业及写 字楼	深圳市南山区	92,470.58	481,699.62	463,094.99	-18,604.63	主要受市场 价格下降影

方大科技大厦	写字楼	深圳市南山区	20,464.75	38,064.44	37,655.14	-409.30	响,对应房地产评估价格下降所致
南昌方大中心	商业、公寓及写字楼	南昌市红谷滩区	38,165.36	41,555.24	32,742.72	-8,812.52	
南昌方大科技园	办公及生产车间	南昌市高新开发区	85,472.88	18,587.78	18,587.78	0.00	
其他项目	住宅房产	珠海、东莞、韶关、海口等	2,351.95	3,596.53	2,756.51	-840.02	主要是本期新增、处置及评估价格变动所致
合计			238,925.52	583,503.61	554,837.14	-28,666.47	

## 二、公允价值评估方法及主要评估参数

公司主要采用市场比较法、收益法评估各类投资性房地产的公允价值，具体情况如下：

项目名称	用途	所处地理位置	公允价值评估方法	主要评估参数	
方大城商业及写字楼	商业及写字楼	深圳市南山区	市场比较法	可比实例价格	商业一层 11.00-12.22 万元/平米； 写字楼：4.9-5.2 万元/平米
			收益法租转售	租金	商业一层首年 332 元/平米，3%增长率； 写字楼：120 元/平米，3%增长率
				空置率	商业一层由 20%递减至 15%、10%、5%； 写字楼：20%递减至 10%、5%
				持有期限	商业：10 年；写字楼：10 年
				租转售时点净值	商业一层：12.59 万元/平米； 写字楼：5.69 万元/平米
			调整系数	商业楼层梯度系数	商业一层为 1，二层为一层 0.6，三层为一层 0.5
方大科技大厦	写字楼	深圳市南山区	市场比较法	可比实例价格	2.20-2.38 万元/平米
			收益法租转售	租金	首年 74 元/平米，3%增长率
				空置率	由 20%递减至 15%、10%
				持有期限	10 年
				租转售时点净值	2.38 万元/平米
南昌方大中心	商业、公寓及写字楼	南昌市红谷滩区	市场比较法	可比实例价格	商业一层 1.95-2.19 万元/平米； 公寓 8100-8300 元/平米； 写字楼 7700-8100 元/平米
			收益法租转售	可比实例租金	商业一层首年 77 元/平米，3%增长率； 公寓首年 37 元/平米，3%增长率； 写字楼首年 34 元/平米，3%增长率
				空置率	商业由 30%递减至 20%、10%； 公寓由 20%递减至 10%、8%； 写字楼由 20%递减至 10%
				持有期限	商业 10 年；公寓 10 年；写字楼 10 年
				租转售时点净值	商业 2.06 万元/平米；公寓 7692 元/平米；写字楼 7679 元/平米
			调整系数	商业楼层梯度系数	商业一层为 1，二层为一层 0.7，三层为二层 0.68
南昌方大科技园	办公及生产车间	南昌市高新开发区	成本法	土地重置成本、建筑物重置成本、成新率	工业用地地面地价 675 元/平米； 建筑安装工程费 1430 元/平米、成本利润率 10%， 成新率 74%
			收益法	租金	首年 12 元/平米，3%增长率
				空置率	由 40%递减至 30%、20%、10%
				收益年期	27.43 年
其他项目	住宅房产	珠海、东莞、韶关、海口、天津、长春、兰州	市场比较法	可比实例价格	珠海 1.43-1.70 万元/平米，东莞 1.20-1.50 万元/平米，韶关 0.69-0.70 万元/平米，海口 1.93-2.01 万元/平米，天津 1.60-1.95 万元/平米，长春 0.98-1.00 万元/平米，兰州 0.65-0.78 万元/平米

### 三、公允价值变动原因及依据

公司的投资性房地产主要集中在深圳和南昌，因受市场价格下降影响，2025年，公司投资性房地产产生公允价值变动损失 28,073.20 万元。依据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的评估报告确定。

### 四、投资性房地产公允价值变动对公司的影响

2025 年度公司投资性房地产公允价值变动损失 28,073.20 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 21,079.57 万元，占公司 2025 年经审计归属于母公司所有者净利润的 40.89%。

特此公告。

方大集团股份有限公司董事会

2026 年 4 月 8 日