

证券简称：方大集团、方大 B 证券代码：000055、200055 公告编号：2021-10

方大集团股份有限公司

关于在建投资性房地产转为以公允价值计量的公告

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。

方大集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 11 月 30 日第八届董事会第十九次会议审议通过了“关于将南昌方大中心项目部分物业用于出租的议案”，将南昌方大中心项目 1#塔楼 4-22 层、2#塔楼 4-15 层西侧局部以及 3#、4#裙楼用于对外出租。

南昌方大中心项目是由本公司全资子公司方大（江西）置地有限公司（以下简称“江西置地”）自建的房地产项目，2020 年 12 月完成竣工验收和规划验收。根据公司确定的投资性房地产会计政策及投资性房地产管理办法，竣工验收后采用公允价值进行计量，公允价值与原账面成本之间的差异计入公允价值变动损益，增加归属于母公司所有者的净利润 42,675,911.84 元，占公司 2020 年公司经审计归属于母公司所有者净利润的 11.17%。根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第十六条（三）规定，在建投资性房地产转为以公允价值计量的投资性房地产，如预计该次转换影响金额占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、在建投资性房地产项目概述

南昌方大中心项目位于江西省南昌市红谷滩新区凤凰洲片区，该项目于 2018 年 5 月开工建设，2020 年 12 月完成竣工验收和规划验收，占地面积约 1.66 万平方米，测绘建筑面积约 6.54 万平方米，是涵盖商业、公寓、写字楼为一体的商业综合体。南昌方大中心项目 1#塔楼 4-22 层、2#塔楼 4-15 层西侧局部以及 3#、4#裙楼计划用于对外出租，出租面积合计约 32,354.44 平方米。

二、会计核算方法及依据说明

1、会计核算方法概述

上述用于出租的房产自公司董事会审议批准后于 2019 年底开始作为自行建造的投资性房地产核算，暂按成本计量；在 2020 年 12 月完成竣工验收和规划验收后，开始采用公允价值进行计量；公允价值与原账面成本之间的差异计入公允价值变动损益。

2、会计处理依据说明

(1) 依据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则—应用指南（2017）》的相关规定，已出租的建筑物（包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物）应作为投资性房地产核算。

(2) 《企业会计准则讲解第四章—投资性房地产》明确采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

由于 2019 年度南昌方大中心项目尚处于建设阶段，公司无法从同区域房地产交易市场上获取同类或类似在建房地产市场价格及相关信息，无法可靠确定其公允价值，因此在 2019 年底按成本计量该在建投资性房地产。

2020 年 12 月完成竣工验收及规划验收，标志着南昌方大中心的主体建造工作已经完成。公司按照原确定的投资性房地产会计政策及投资性房地产管理办法，选择了孰早的完工时点作为对该房地产开始采用公允价值进行后续计量的时点。

2020 年 12 月 31 日，公司委托专业的评估机构对上述投资性房地产进行了价值评估，以评估的资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整了其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入“投资性房地产—按公允价值模式计量的投资性房地产—公允价值变动”及“公允价值变动收益—按公允价值模式计量的投资性房地产”科目。

公司上述相关会计处理符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定。

三、公允价值评估方法及主要参数说明

1、评估方法

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用市场比较法和收益法租转售模式作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

市场比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法租转售模式：是通过估计未来收益期或持有期、预测未来净收益或期

未转售收益、求取报酬率或资本化率以计算收益价值而得到估价对象价值或价格的方法。

因上述房地产项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》约定项目自持比例不低于 50%，公司最终采用市场比较法和收益法租转售两种方式下的评估值的算术平均数，并考虑整体转让与分割转让修正系数后，作为该估价对象的总评估值；然后减去预计将要发生的装修等续建成本后，即为该估价对象的入账公允价值。

2、主要评估参数

上述投资性房地产物业类型包括办公写字楼、酒店式公寓、普通商业公寓和三层商业裙楼，合计建筑面积为 32,354.44 平方米。主要评估参数如下：

(1) 市场比较法主要参数

估价对象	项目类型	建筑面积	修正后的可比实例市场单价（元）				不含税单价（元，取整至百位）
			可比实例一	可比实例二	可比实例三	平均单价（取整至百位）	
方大中心 1#楼	办公	17,634.93	11,000	11,765	10,204	11,000	10,100
	酒店式公寓	8,601.00	12,111	12,800	11,765	12,200	11,200
方大中心 2#楼	公寓	3,767.63	12,616	13,334	12,255	12,700	11,700
方大中心 3#和 4#楼	商业一层	999.20	19,600	22,615	19,608	20,600	18,900

(2) 收益法租转售模式主要评估参数

估价对象	项目	房地产剩余产权年限及报酬率	空置率	单位租金	持有期限	租转售评估单价
方大中心 1#楼	办公	剩余使用年限为 34.53 年，收益法报酬率为 6%	前五年为 50%-10%，后续均为 5%	第一年租金 36 元/平米，后续每年递增 5%	10 年	10,100
	酒店式公寓		目前已全部出租，因存在免租期，前两年空置率依次为 100%、30%，后续为 0%	以现有租赁合同约定确定	15 年（现有合同租期为 15 年）	10,300
方大中心 2#楼	公寓		前五年为 50%-10%，后续均为 5%	第一年租金 40 元/平米，后续每年递增 5%	10 年	11,800

方大中心 3#和4# 楼	商业一 层		前五年依次为60%-10%，后 续均为5%	第一年租金75 元/平米，后续 每年递增5%	10年	20,900
--------------------	----------	--	--------------------------	------------------------------	-----	--------

(3) 其他评估参数或方法说明

上述3#和4#楼的三层商业裙楼，按商业楼层梯度系数确定评估值，一层为1，二层为一层的0.70，三层为二层的0.68。

房地产整体转让与分割转让的规模修正系数为0.95。

(4) 评估结果确定

估价对象	项目	建筑面积	评估单价	总评估值	续建成本	评估价
方大中心1#	办公	17,634.93	9,600	169,295,328	13,448,660.84	155,846,667.16
	酒店式公寓	8,601.00	10,200	87,730,200	4,650,797.88	83,079,402.12
方大中心2#	公寓	3,767.63	11,200	42,197,456	10,017,348.76	32,180,107.24
方大中心3#和4#	商业一层	999.20	18,900	18,884,880	3,373,102.19	31,748,377.81
	商业二层	969.40	13,200	12,796,080		
	商业三层	382.28	9,000	3,440,520		
合计		32,354.44		334,344,464	31,489,909.67	302,854,554.33

四、对公司的影响

上述在建投资性房地产在竣工验收和规划验收完成后，转为以公允价值计量的投资性房地产，该投资性房地产原账面价值为245,953,338.54元，评估入账公允价值（即期末公允价值）为302,854,554.33元，产生公允价值变动收益56,901,215.79元，增加归属于母公司所有者的净利润42,675,911.84元，占公司2020年公司经审计归属于母公司所有者净利润的11.17%。

五、备查文件

- 1、工程竣工验收报告；
- 2、房地产估价报告。

方大集团股份有限公司董事会

2021年3月23日