

报备防伪码：



报备防伪号：CADE8EBCE0862466

报告文号：华兴所（2020）审核字A-011号

报告日期：2020年11月17日

报备时间：2020年11月17日 11:03:14

签字注师：王永平，陈依航

## 福建东百集团股份有限公司



事务所名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通 信 地 址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

---

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

（长）  
（名）  
（复）  
（印）  
（特）  
（殊）  
（普）  
（通）  
（合）  
（伙）  
（有）  
（限）  
（公）  
（司）



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 关于福建东百集团股份有限公司 投资性房地产会计政策变更的专项报告

华兴所(2020)审核字A-011号

#### 福建东百集团股份有限公司:

我们接受委托,审计了后附的福建东百集团股份有限公司(以下简称东百集团)编制的投资性房地产会计政策变更专项说明(以下简称专项说明)。

#### 一、 管理层的责任

东百集团管理层责任为根据上交所《上市公司信息披露工作评价办法(2017年修订)》的要求、并按照《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定编制后附的专项说明,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作,在执行鉴证工作的基础上对该专项说明发表结论。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行鉴证工作以对该会计政策变更说明是否不存在重大错报获取合理保证。我们对专项说明实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序,以获取有关该会计政策变更事项确认、合理的证据。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 三、 审计意见

我们认为,后附的东百集团管理层编制的专项说明在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况,相关会计处理符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。

### 四、 其他说明事项

本专项报告仅供公司提请股东大会审议关于此次投资性房地产会计政策变更事项相关议案之目的使用,未经本事务所书面同意,不得用于其他任何目的。因使用不当造成的后果,与本事务所及执行本次审计业务的注册会计师无关。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年十一月十七日



# 福建东百集团股份有限公司

## 关于投资性房地产会计政策变更的专项说明

### 一、会计政策变更原因

目前公司对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，公司所持有的投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

目前公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

### 二、变更日期

上述会计政策变更业经本公司2020年11月17日公司第十届董事会第八次会议审议批准。投资性房地产会计政策变更日期为2020年1月1日。

### 三、会计政策变更的主要内容

#### 1、本次会计政策变更前采用的会计政策

公司投资性房地产主要为长期用于出租的房屋建筑物，采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45年	5%	2.11-4.75%
土地使用权	年限平均法	40-50年	0%	2-2.50%

#### 2、本次会计政策变更后采用的会计政策

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值。已采用公允价值模式计量

的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 四、投资性房地产评估情况

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，公司聘请了福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴评估）对公司现有的投资性房地产的房地产市场交易情况进行了调查，对投资性房地产的公允价值做出合理测算评估。中兴评估为此出具了闽中兴评字（2020）第 NQ30038 号评估报告，根据评估报告，公司拥有的投资性房地产于评估基准日 2020 年 9 月 30 日的评估值为 518,868.24 万元。

#### 五、会计政策变更的会计处理及其对相关期间财务状况和经营成果的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。本次会计政策变更需要对当期的财务报表进行调整，同时对比较财务报表进行追溯调整。期初及上年受影响的财务报表项目明细情况如下：

##### 1. 资产负债表

2020 年 9 月 30 日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例（%）
投资性房地产	3,704,172,582.07	5,188,682,374.00	1,484,509,791.93	40.08
固定资产	893,735,633.08	931,809,326.31	38,073,693.23	4.26
递延所得税负债	101,534,117.80	471,726,473.70	370,192,355.90	364.60
其他综合收益		3,395,933.37	3,395,933.37	
盈余公积	204,024,010.17	219,406,578.86	15,382,568.69	7.54
未分配利润	1,592,968,885.88	2,544,251,066.73	951,282,180.85	59.72
归属于母公司所有者权益合计	2,656,154,947.96	3,626,215,630.87	970,060,682.91	36.52
少数股东权益	333,281,802.75	515,612,249.10	182,330,446.35	54.71



2019年12月31日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+/减少-)	影响比例(%)
投资性房地产	2,911,293,679.13	4,227,751,074.00	1,316,457,394.87	45.22
固定资产	865,864,647.10	939,095,417.03	73,230,769.93	8.46
递延所得税负债	92,668,148.93	434,769,258.36	342,101,109.43	369.17
盈余公积	204,024,010.17	218,116,597.21	14,092,587.04	6.91
未分配利润	1,436,748,913.37	2,331,813,215.02	895,064,301.65	62.30
归属于母公司所有者权益合计	2,499,934,975.45	3,409,091,864.14	909,156,888.69	36.37
少数股东权益	336,233,908.24	474,664,074.92	138,430,166.68	41.17
2018年12月31日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+/减少-)	影响比例(%)
投资性房地产	2,232,276,186.59	3,552,421,820.00	1,320,145,633.41	59.14
固定资产	820,932,038.77	820,932,038.77		
递延所得税负债	76,768,744.81	401,262,633.47	324,493,888.66	422.69
盈余公积	199,674,792.90	213,657,094.96	13,982,302.06	7.00
未分配利润	1,107,655,561.13	1,972,992,746.73	865,337,185.60	78.12
归属于母公司所有者权益合计	2,317,882,754.75	3,197,202,242.41	879,319,487.66	37.94
少数股东权益	333,453,417.77	449,785,674.86	116,332,257.09	34.89

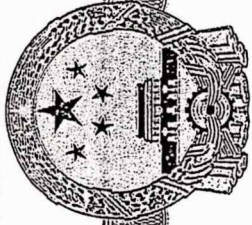
## 2. 利润表

2020年1-9月				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+/减少-)	影响比例(%)
营业成本	745,445,190.37	692,112,736.51	-53,332,453.86	-7.15
销售费用	226,556,945.78	221,748,655.79	-4,808,289.99	-2.12
管理费用	137,289,609.93	133,124,078.72	-4,165,531.21	-3.03
投资收益	225,037,403.54	77,591,618.63	-147,445,784.91	-65.52
公允价值变动损益	-2,794,841.47	257,570,603.05	260,365,444.52	9,315.93
所得税费用	44,341,739.23	118,159,533.38	73,817,794.15	166.47
净利润	153,267,867.02	254,676,007.54	101,408,140.52	66.16
归属于母公司所有者的净利润	156,219,972.51	213,727,833.36	57,507,860.85	36.81
少数股东损益	-2,952,105.49	40,948,174.18	43,900,279.67	1,487.08

2019 年度				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例（%）
营业成本	3,200,542,965.85	3,141,811,374.66	-58,731,591.19	-1.84
销售费用	337,514,759.99	332,926,202.85	-4,588,557.14	-1.36
管理费用	190,112,601.79	188,581,266.38	-1,531,335.41	-0.81
投资收益	334,701,956.95	105,522,986.39	-229,178,970.56	-68.47
公允价值变动损益	-3,925,902.03	303,851,231.05	307,777,133.08	7,839.65
所得税费用	122,853,497.83	214,367,833.47	91,514,335.64	74.49
净利润	329,447,241.43	381,382,552.05	51,935,310.62	15.76
归属于母公司所有者的净利润	330,152,122.06	359,989,523.09	29,837,401.03	9.04
少数股东损益	-704,880.63	21,393,028.96	22,097,909.59	3,134.99

  
 福建东百集团股份有限公司  
 二〇二〇年十一月十七日





# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
91350100084343026U



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息  
公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

名称	华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)	成立日期	2013年12月09日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年12月09日 至 长期
执行事务合伙人	林宝明	主要经营场所	福建省福州市鼓楼区湖东路152号中 山大厦B座7-9楼

经营范围  
 审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



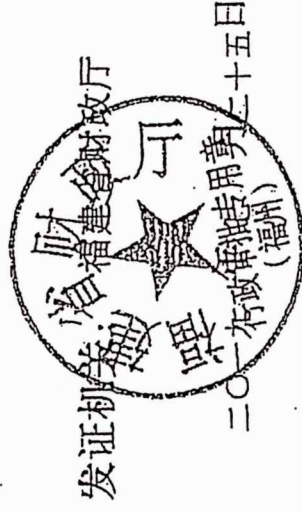
登记机关



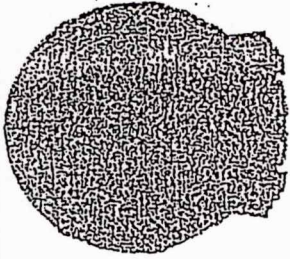


# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人：林宝明  
 主任会计师：  
 经营场所：福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼



组织形式：特殊普通合伙  
 执业证书编号：35010001  
 批准执业文号：闽财会(2013)46号  
 批准执业日期：2013年11月29日

证书序号: 000395

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
华兴会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 林宝明

仅供出具报告使用

证书号: 000395

发证时间: 二〇一三年十月十日

证书有效期至: 二〇一五年十月十日





证书编号: 350100010021  
 批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Date of Issuance: 1998 年 08 月 25 日

姓名: 王永平  
 Full name: 王永平  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1972-10-02  
 Date of birth: 1972-10-02  
 工作单位: 福建中六会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit: 福建中六会计师事务所(普通合伙)  
 身份证号码: 3502024197210020016  
 Identity card No.: 3502024197210020016



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

福建省注册会计师协会  
 任职资格检查专用章  
 任职资格检查合格至2002年4月30日有效

2001 年 3 月 28 日



2019年3月28日

福建省注册会计师协会  
任职业资格检查专用章  
任职业资格检查合格至2020年4月30日有效

Annual Renewal Registration  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年度检验登记



Date of Issuance: 1994年09月27日

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

No. of Certificate: 350100230536

姓名: 陈敏前  
性别: 男  
出生日期: 1968-07-01  
工作单位: 福建注册会计师事务所  
身份证号码: 350211196809240672  
Identity card No.

