

证券代码：600693

证券简称：东百集团

公告编号：临 2020—083

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公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 公司投资性房地产后续计量方法自2020年1月1日起拟由成本计量模式变更为公允价值计量模式。
- 本次会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。公司根据相关规定对2018年12月31日、2019年12月31日、2020年9月30日的资产负债表及2019年1-12月、2020年1-9月的利润表进行追溯调整。
- 本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。
- 本次会计政策变更事项尚需提交公司股东大会批准

一、会计政策变更概述

（一）变更原因

福建东百集团股份有限公司（以下简称“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：2020年1月1日

(三) 变更内容

1. 变更前的会计政策

公司投资性房地产主要为长期用于出租的房屋建筑物，变更前公司投资性房地产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	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-45	5%	2.11%-4.75%
土地	40-50	-	2%-2.5%

2. 变更后的会计政策

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) 计入公司投资性房地产项目情况（截止2020年9月30日）

产权持有单位	物业（项目）名称	建筑面积（m ² ）
中侨（福建）房地产有限公司	利嘉大广场1#, 2#楼连体部分八层、七层及地下一层、二层、三层部分车位	19,599.66
福建东百集团股份有限公司	A1馆11层	2,638.13
福建东百集团股份有限公司	A2馆-1层, -2层, -3层, 8层、9层、10层	10,275.85
福州百华房地产开发有限公司	百华大厦8-10层部分、12-16层部分及地下二层部分车位	10,396.44
莆田东百商业管理有限公司	莆田步行街文献楼	6,787.67
兰州东方友谊置业有限公司	兰州中心1-7层及地下-1层, -2层, -3层	140,122.99
福建华威物流供应链有限公司	福州华威公路港物流园项目	238,206.91
固安慧园供应链管理有限公司	慧园标准厂房及配套项目	144,353.69
北京环博达物流有限公司	北京环博达物流园项目	58,140.30

博洛尼智能科技（天津）有限公司	智能家居电商供应链金融物流园项目	43,432.62
河南润田供应链有限公司	河南润田物流产业园项目	100,368.20
湖北台诚食品科技有限公司	湖北台诚食品产业园项目	55,602.94
常熟神州通工业地产开发有限公司	智能物流仓储项目	23,742.44
常熟星宇新兴建材有限公司	神州通智能仓储物流项目	69,044.60
嘉兴大恩供应链管理有限公司	大恩供应链中心项目	99,322.60
肇庆高新区鹏程仓储服务有限公司	鹏程大旺物流岛项目	101,256.89
五矿电工（东莞）有限责任公司	东添加工电商配送产业园项目	131,299.60
合计		1,254,591.53

二、本次会计政策变更对公司的影响

根据《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，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表影响如下：

（一）上述会计政策变更对合并资产负债表项目的累积影响

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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

(二) 上述会计政策变更对合并利润表项目的影响

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

2019年1-12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	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

公司已聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对公司投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，评估基准日为2018年12月31日、2019年12月31日、2020年9月30日，并出具了“闽中兴评字(2020)第NQ30038号”《福建东百集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产及相关资产公允价值资产评估报告》，公司投资性房地产的公允价值以该评估报告的评估结果为依据。

公司本次会计政策变更会导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。经公司初步测算，投资性房地产会计政策变更不会导致公司2020年度净利润出现盈亏性质改变，具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

本次会计政策变更后，公司后续将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

三、本次会计政策变更的审议程序

2020年11月17日，公司召开第十届董事会第八次会议审议通过《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》，董事会同意公司自2020年1月1日起对投资性房地产的后续计量由成本模式计量变更为公允价值模式计量。关于公司投资性房地产会计政策变更事项尚需提交公司股东大会批准。

四、独立董事、监事会及会计师事务所的结论性意见

（一）独立董事意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。公司目前投资性房地产项目所在区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性，本次会计政策变更事项的审议及决策程序符合相关规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，并同意将该事项提交公司股东大会审议。

（二）监事会意见

公司对持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，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》等相关规定，能够动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，有助于真实客观的反映公司财务状况和经营成果，没有损害公司和全体股东的利益。

（三）会计师事务所对投资性房地产会计政策变更的专项说明

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次投资性房地产会计政策变更事项出具“华兴所（2020）审核字 A-011 号”《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》，认为公司相关会计处理符合《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。

五、备查文件

- (一) 公司第十届董事会第八次会议决议
- (二) 公司第十届监事会第七次会议决议
- (三) 公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关审议事项之独立意见
- (四) 资产评估报告
- (五) “华兴所（2020）审核字A-011号”《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》

特此公告。

福建东百集团股份有限公司

董事会

2020年11月18日