



福建东百集团股份有限公司
2020 年第三次临时股东大会会议资料

福建 福州

二〇二〇年十二月三日

目 录

2020 年第三次临时股东大会会议须知.....	2
2020 年第三次临时股东大会会议议程.....	3
审议议案	
议案一：关于公司投资性房地产会计政策变更的议案.....	4
议案二：公司财务管理制度（修订）.....	9
议案三：公司关联交易管理制度（修订）.....	10
议案四：公司对外担保管理制度（修订）.....	11

福建东百集团股份有限公司

2020 年第三次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保福建东百集团股份有限公司（以下简称“公司”）股东大会的顺利召开，根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定本须知，望出席大会的全体人员遵守执行。

一、为保证股东大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东合法权益，请出席本次股东大会的相关人员准时签到参会，参会资格未得到确认的人员不得入场。

二、出席会议的股东依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。股东或股东代表要求在股东大会上发言或质询的，应当在会议登记或现场签到时进行登记，并由公司统一安排发言和解答。

三、股东大会采用投票表决方式，股东只能选择现场和网络投票表决方式中的一种：

（一）参加现场会议的股东，对于非累积投票议案，其持有的每一股份享有一票表决权，股东应在表决票中每项议案下的“同意”、“反对”、“弃权”任选一项打“√”标示表决意见，未填、错填、字迹无法辨认或未投的表决票视为“弃权”。

（二）参加网络投票的股东，具体参与方式详见公司于 2020 年 11 月 18 日披露的《关于召开 2020 年第三次临时股东大会的通知》。

四、本次股东大会议案为普通决议事项，需出席会议的有表决权的股东（包括股东代理人）所持股份总数的二分之一以上通过。

五、需要关联股东回避表决的议案，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

六、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责，任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序，未经公司许可，会议期间谢绝个人进行录音、拍照及录像，并请关闭手机或调至静音模式。

七、为平等、公正对待所有股东，公司不负责安排参会股东的食宿、接送等事宜。股东出席本次股东大会所产生的费用由股东自行承担。

福建东百集团股份有限公司

2020 年第三次临时股东大会会议议程

- **现场会议召开时间：**2020 年 12 月 3 日下午 14:30
- **网络投票时间：**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。
- **会议召开地点：**福州市鼓楼区八一七北路 88 号东百大厦 25 楼会议室
- **大会主持人：**董事长施文义先生

一、主持人宣布会议开始并宣读现场到会情况

二、议案汇报

1. 关于公司投资性房地产会计政策变更的议案
2. 公司财务管理制度（修订）
3. 公司关联交易管理制度（修订）
4. 公司对外担保管理制度（修订）

三、股东及股东代表发言或提问

四、提议计票人、监票人名单

五、出席现场会议的股东及股东代理人对会议审议事项进行投票表决

六、会务组对现场及网络投票结果进行统计（统计期间，休会 30 分钟）

七、主持人宣布表决结果

八、律师宣读本次股东大会法律意见书

九、签署会议文件

十、会议闭幕

议案一

关于公司投资性房地产会计政策变更的议案

各位股东：

公司对投资性房地产的后续计量方法原为成本模式计量，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；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。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，公司拟自 2020 年 1 月 1 日起将投资性房地产的后续计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。具体如下：

一、本次会计政策变更具体内容

（一）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%

（二）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。

(三) 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 (m²)
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

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，并出具相关评估报告，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。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。

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。

请各位股东审议。

议案二

公司财务管理制度（修订）

各位股东：

公司拟变更关于投资性房地产的会计政策以提高财务信息质量，公司同步对《公司财务管理制度》关于投资性房地产会计政策的有关内容进行修订。修订后的制度全文详见公司于 2020 年 11 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《财务管理制度（2020 年 12 月修订）》。

请各位股东审议。

议案三

公司关联交易管理制度（修订）

各位股东：

根据公司实际情况，同时结合相关法律法规要求，公司拟对《关联交易管理制度》有关内容进行修订。修订后的制度全文详见公司于 2020 年 11 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《关联交易管理制度（2020 年 12 月修订）》。

请各位股东审议。

议案四

公司对外担保管理制度（修订）

各位股东：

根据公司实际情况，同时结合相关政策要求，公司拟对《对外担保管理制度》有关内容进行修订。修订后的制度全文详见公司于 2020 年 11 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《对外担保管理制度（2020 年 12 月修订）》。

请各位股东审议。