

公司代码:600890

公司简称:中房股份

中房置业股份有限公司

2019 年 度 报 告 摘 要

(3) 执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则导致的会计政策变更

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》,修订该准则的主要内容是:(1)明确准则的适用范围;(2)保持准则体系内在协调,即增加规范非货币性资产交换的确认时点;(3)增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》,修订的主要内容是:(1)修改债务重组的定义,取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件,重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待;(2)保持准则体系内在协调,将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则,删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定,债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产(金融资产除外)的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。

以上会计政策变更均为执行财政部新会计准则导致,对公司财务报表的影响详见财务报告附注。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报表相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。
□适用 √不适用

证券代码:600890 股票简称:中房股份 编号:临2020-024

中房置业股份有限公司 第八届董事会五十九次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

(一) 本次董事会会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定;

(二) 本次董事会的会议通知和材料于2020年4月19日以电子邮件方式发出;

(三) 本次董事会于2020年4月23日在公司会议室以现场及通讯方式召开;

(四) 本次董事会应出席的董事6人,实际出席会议的董事6人;

(五) 本次董事会由董事长朱雷先生主持,公司监事和高级管理人员列席了本次会议。

二、董事会会议审议情况

(一) 审议通过了《2019年年度报告全文及摘要》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(二) 审议通过了《2019年度董事会工作报告》。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(三) 审议通过了《2019年度财务决算报告》。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(四) 审议通过了《2019年度利润分配预案及资本公积金转增股本议案》。

经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2019年归属于母公司所有者的净利润为28,486,375.59元,加上年初未分配利润-432,547,802.29元,期末可供分配的利润为-404,061,426.70元。

由于公司累计未分配利润为负数,本年度公司拟不进行利润分配,资本公积金不转增股本。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(五) 审议通过了《2019年度内部控制评价报告》。董事会授权董事长签署《2019年度内部控制评价报告》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(六) 审议通过了《2019年度独立董事述职报告》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(七) 审议通过了《董事会审计委员会2019年度履职情况报告》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(八) 审议通过了《董事会关于2019年度审计报告中非标准意见的专项说明》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(九) 审议通过了《2020年第一季度报告》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(十) 审议通过了《关于2020年度董事会对总经理决策权限授权的议案》。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(十一) 审议通过了《关于授权经营管理层使用公司闲置资金购买风险较低的银行理财产品的议案》。

在保证公司正常经营的前提下,授权经营管理层使用闲置资金购买安全性高、流动性好、有保本约定的短期理财产品,额度不超过10,000万元人民币,在上述额度内资金可以滚动使用。投资期限为自董事会审议通过之日起12个月内。

该议案董事会认为:公司运用闲置自有资金投资风险较低的银行理财产品,有利于提高公司闲置资金的使用效率,有利于增加公司收益,风险可控,不存在损害公司及全体股东的利益,特别是中小股东利益的情形。授权经营管理层有利于加快投资决策程序,提高工作效率。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

(十二) 审议通过了《关于暂不召开2019年度股东大会的议案》。股东大会通知另行发出。

本议案同意6票,反对0票,弃权0票。

上述议案(一)、(二)、(三)及(四)项议案须提交2019年度股东大会审议。

特此公告。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月24日

证券代码:600890 股票简称:中房股份 编号:临2020-025

中房置业股份有限公司 第八届监事会三十二次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

三、监事会会议召开情况

(六) 本次监事会会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。

(七) 本次监事会会议通知和会议资料于2020年4月19日以电子邮件方式发出。

(八) 本次监事会于2020年4月23日在公司会议室以现场方式召开;

(九) 本次监事会应出席的监事3人,实际出席会议的监事3人;

(十) 本次监事会由张雷先生主持。

四、监事会会议审议情况

(一) 审议通过了《2019年年度报告及摘要》。

按照《证券法》的有关要求,监事会对董事会编制2019年年度报告进行了审核,经审核认为:

- 1、董事会编制2019年年度报告和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度各项规定;
- 2、2019年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息从各方面真实地反映了公司2019年度的经营管理和财务状况;
- 3、在出具本意见前,未发现参与2019年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

(二) 审议通过了《2019年度监事会工作报告》。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

(三) 审议通过了《2019年度财务决算报告》。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

(四) 审议通过了《2019年度内部控制评价报告》。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

(五) 审议通过了《监事会对董事会关于2019年度审计报告中非标准意见专项说明的意见的议案》。详见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

(六) 审议通过了《2020年第一季度报告》。

按照《证券法》的有关要求,监事会对董事会编制2020年第一季度报告进行了审核,经审核认为:

- 1、董事会议编制2020年第一季度报告和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度各项规定;
- 2、2020年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息从各方面真实地反映了公司2020年第一季度的经营管理和财务状况;
- 3、在出具本意见前,未发现参与2020年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

本议案同意3票,反对0票,弃权0票。

特此公告。

中房置业股份有限公司监事会

2020年4月24日

证券代码:600890 股票简称:中房股份 编号:临2020-026

中房置业股份有限公司 关于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:

●因执行财政部发布的新金融工具准则、修订财务报表格式、执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则以及执行新收入准则引起公司会计政策发生变更。

一、概述

1.执行新金融工具准则引起的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量

(2017年修订)》(财会〔2017〕17号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕18号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕19号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日开始执行前述新金融工具准则。

2、修订财务报表格式引起的会计政策变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号),对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订,本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。

3、执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则引起的会计政策变更

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》,修订该准则的主要内容是:(1)明确准则的适用范围;(2)保持准则体系内在协调,即增加规范非货币性资产交换的确认时点;(3)增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》,修订的主要内容是:(1)修改债务重组的定义,取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件,重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待;(2)保持准则体系内在协调,将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则,删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定,债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产(金融资产除外)的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。

4、执行新收入准则引起的会计政策变更

2017年7月5日,财政部修订发布《企业会计准则第14号—收入》。根据财政部要求,在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2018年1月1日起施行,同时,自2020年1月1日起施行;执行企业会计准则的非上市企业,自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则修订,公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。按照财政部的规定,公司自2020年1月1日起施实。

以上会计政策变更均为按财政部规定执行,未经公司董事会审议。

二、具体情况及对公司的影响

1、执行新金融工具准则对公司的影响

在新金融工具准则下所有已确认金融资产,其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2019年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则引起报表的主要变化和影响如下:

(1)首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	债权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

b、对母公司财务报表的影响

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	6,764,767.73	其他应收款	摊余成本	6,764,767.73		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

2019年12月31日(变更前)				2019年1月1日(变更后)			
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值		
应收款项	摊余成本(贷款和应收款项)	0.00	应收款项	摊余成本	0.00		
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	7,097,360.42	其他应收款	摊余成本	7,097,360.94		
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	摊余成本	0.00		
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售金融资产)	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(股权投资)	0.00		

(2)首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响