（上接B117版）

公司严格按市场经济规则进行，定价遵循市场公允价格，不偏离市场价格或收费标准，并根据公平、公正的原则签订合同。

（二）2020年内预计关联交易合同的有效期、交易价格及结算方式情况

| 关联方 | 合同名称 | 合同标的 | 合同有效期 | 交易价格（万元/月） | 结算方式 | 付款安排 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 财信智慧生活服务集团有限公司 | 海棠国际项目销售中心、示范区物业管理合同 | 接受关联人提供的劳务 | 2020年12月31日 | 14.38 | 季结 | 每季度第一月支付上一季度 |
| | 海棠国际项目前期物业合同（空置房） | | 至销售完毕 | 据实结算 | 季结 | 每季度次月15日前 |
| | 财信城项目销售中心、示范区物业管理合同 | | 2020年12月31日 | 22.93 | 季结 | 每季度第一月支付上一季度 |
| | 财信城项目前期物业合同 | | 至销售完毕 | 据实结算 | 季结 | 每季度次月15日前 |
| | 时光里项目前期物业服务合同 | | 至销售完毕 | 据实结算 | 季结 | 每季度次月15日前 |
| | 铂雲府项目销售示范区物业服务合同 | | 2020年12月31日 | 20 | 季结 | 每季度次月16日前 |
| | 新界项目销售示范区物业服务合同 | | 2020年12月31日 | 13 | 季结 | 每季度次月16日前 |
| 北京国兴三吉利物业管理有限责任公司连云港分公司、威海分公司 | 连云港铂悦府项目售楼中心物业服务合同 | 接受关联人提供的劳务 | 2020年12月31日 | 26 | 月结 | 每季度次月25日前 |
| | 连云港铂悦府项目前期物业合同（空置房） | | 至销售完毕 | 据实结算 | 月结 | 每季度次月25日前 |
| | 威海名著项目售楼中心物业服务合同 | | 2020年12月31日 | 12.6 | 月结 | 每季度次月25日前 |
| 重庆恒宏置业有限公司 | 房屋租赁合同 | 接受租赁服务 | 2020年10月31日 | 6.18 | 月结 | 每月月初 |
| 重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司 | 工业废物处理合同、设备购销合同等 | 向关联人提供工业废物处理、销售产品 | 2020年12月31日 | 协议定价 | 相关条款尚在洽谈中 | 相关条款尚在洽谈中 |

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司的主营业务为房地产开发和环保业务。公司房地产业务与物业管理的关联交易主要源于公司所开发项目的售楼处及小区的先期物业服务，该服务有利于公司业务的正常开展；环保业务的关联交易源于重庆瀚渝再生资源有限公司所处危废处理行业的上游产业链，需要关联方下游企业购买产品或提供服务。因此本公司认为上述关联交易具有必要性且预计此类关联交易将会持续。

上述关联交易遵守市场公允定价原则，对本公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益。该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响，公司主要业务不会因此而对关联方形成依赖或者被控制。

五、独立董事意见

1、独立董事的事前认可意见：

通过与公司管理层的沟通，并查阅公司提供的相关资料，结合公司的实际经营情况，我们认为本年度将发生的各项日常关联交易是必要的，符合公司日常生产经营和发展的实际需要，符合公司及全体股东的利益，公司提议程序合法有效。同意将上述议案提交董事会审议，关联董事应当回避表决。

2、独立董事的独立意见

经过审慎核查后，我们认为公司及全资子公司（含控股子公司）与各关联方之间的交易，是公司在生产经营过程中与各关联方之间持续发生的日常业务往来，遵守了市场公允定价原则，对本公司的生产经营并未构成不利影响或损害公司中小股东利益。该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响，公司主要业务不会因此而对关联人形成依赖或者被控制。该关联交易体现了公平、公正、公开的市场原则，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。相关关联董事予以回避表决，表决程序符合相关规定。同意董事会做出上述决议。

六、备查文件

1、公司第十届董事会第八会议决议；

2、公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关事项的事前认可意见及独立意见。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-028

# 财信地产发展集团股份有限公司关于重庆瀚渝再生资源有限公司2019年度未完成业绩承诺及补偿情况的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、基本情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”、“财信发展”）于2017年11月以30,986.57万元的交易价格收购重庆财信环境资源股份有限公司（以下简称“财信环境”）持有的重庆瀚渝再生资源有限公司100%股权（以下简称“重庆瀚渝”、“标的公司”）。详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于收购重庆瀚渝再生资源有限公司100%股权暨关联交易的公告》（公告编号：2017-147）。

二、业绩承诺情况

1、根据财信环境在《（股权收购协议）有关事项补充说明函》中作出的业绩承诺：重庆瀚渝在业绩承诺期间应实现的合并报表归属于母公司的扣非前净利润如下：2018年、2019年、2020年和2021年分别不低于500万元、1,000万元、1,500万元和2,000万元。标的公司净利润的实现情况以财信发展指定的具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果为准。

2、业绩补偿承诺为：

（1）承诺期内，财信发展所聘请的审计机构应在承诺期各个会计年度结束后的4个月内对标的公司进行审计，并出具专项审核报告。如在承诺期内，标的公司每年度截至当期期末累计实现的扣非前净利润总额低于截至当期期末累计承诺扣非前净利润总和，则财信环境应在当年度专项审核报告在指定媒体披露后的10个工作日内，以现金方式向财信发展进行补偿。当年的补偿金额按照如下方式计算（在计算的补偿金额小于0元时，按0元取值，即已经补偿的金额不冲回；如计算结果出现小数，应舍去取整）：

财信环境当年应补偿金额＝（截至当期期末累计承诺的扣非前净利润数－截至当期期末累计实现的扣非前净利润数）÷承诺期内累计承诺的扣非前净利润之和×标的资产本次交易价格－累计已补偿金额。

（2）在任何情况下，财信环境向财信发展支付的补偿总额总计不超过其在本次股权转让中取得的股权转让对价总额。”

三、业绩承诺完成及业绩补偿情况

1、业绩承诺完成情况

重庆瀚渝按照承诺经审计的2019年度合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益前的净利润为867.36万元，与承诺数相比少132.64万元。

2、业绩补偿情况

按照业绩补偿承诺，财信环境应向公司支付的补偿总额应为822.04万元。计算公式如下：

（截至当期期末累计承诺的扣非前净利润数1500万元－截至当期期末累计实现的扣非前净利润数901.02万元）÷承诺期内累计承诺的扣非前净利润之和5,000万元×标的资产本次交易价格30,986.57万元－累计已补偿金额2,890.06万元＝财信环境当年应补偿金额822.04万元。

四、业绩承诺未能完成原因分析

1、由于前期在开拓市场时，为了迅速获得更多的资源，对前端市场采取较优的定价机制，2019年尚有该部分客户未作调价处理，从而影响重庆瀚渝整体毛利；

2、2019年因前端产废单位产废不足，使得重庆瀚渝危废收运量不足，生产处置产能较低，生产固定成本摊销较高，造成处置毛利偏低；

3、环保排放标准提高，为适应行业新的管理要求，及增加产品种类，重庆瀚渝对部分产线进行技改升级，在技改期间影响了公司经营指标的完成并增加了运营管理成本。

五、未完成业绩承诺的后续解决措施

公司于会计师事务所出具《关于重庆瀚渝再生资源有限公司业绩承诺完成情况的鉴证报告》的当日通知财信环境公司，请财信环境依据承诺，在鉴证报告于指定媒体披露后的10个工作日内，以现金方式向财信发展进行补偿。

六、审议情况

公司于2020年4月12日召开了第十届董事会第八次会议，会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于重庆瀚渝再生资源有限公司2019年度未完成业绩承诺及补偿情况说明的议案》。关联方董事鲜先念先生、彭晓江先生、罗宇星先生、毛彪勇先生、李启国先生、王福顺先生回避表决该项议案。独立董事发表了同意的独立意见。该事项无需提交股东大会审议。

七、独立董事意见

独立董事事前认可意见：通过与公司管理层的沟通，并查阅公司及审计机构提供的相关资料，我们认为此次关联方是按照业绩承诺履行补偿责任，符合公司及全体股东的利益，公司提议程序合法有效。同意将上述议案提交董事会审议。

独立董事意见：经过审慎核查后，我们认为该等关联交易不构成对上市公司独立性的影响，公司主要业务不会因此而对关联人形成依赖或者被控制。该关联交易体现了公平、公正、公开的市场原则，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。相关关联董事予以回避表决，表决程序符合相关规定，因此，我们同意本次审议事项。

八、备查文件

1、公司第十届董事会第八会议决议；

2、公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关事项的事前认可意见及独立意见；

3、关于重庆瀚渝再生资源有限公司业绩承诺完成情况的鉴证报告。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-029

# 财信地产发展集团股份有限公司关于按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，财信地产发展集团股份有限公司或其控股子公司（以下合称“公司”）作为房地产项目公司股东，将与合作股东方共同为房地产项目公司提供股东借款，满足其日常经营资金需求，如该房地产项目公司为参股公司或持股未超过50%的控股子公司，则上述行为将构成公司对该等房地产项目公司提供财务资助。

2、本次公司拟按股权比例为部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理，是基于合资合作协议的约定及项目合作过程中的公平对等原则，对该等房地产项目公司资金需求预计数所作的授权，目前尚未实施。具体股东借款金额以实际发生金额为准。

3、截止目前，公司不存在逾期未收回的股东借款。

一、提供股东借款情况概述

为保证房地产项目公司运营及项目开发建设需要，公司与项目公司其他股东根据合作协议的规定，按股权比例以同等条件为其提供股东借款。鉴于此，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（2019年修订）》的相关规定，公司提请股东大会针对下述股东借款事项授权董事会并进一步授权公司董事长进行审批。在满足下列条件的前提下，公司及其控股子公司拟为合并报表范围外或者所占权益比例不超过50%的项目公司在2020年度股东大会召开前因房地产项目开发建设等涉及的资金需求提供股东借款，总额不超过9亿元：

（一）股东借款对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且借款资金仅用于主营业务；

（二）股东借款对象不是公司的董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织；

（三）股东借款对象其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的股东借款，包括借款金额、期限、利率、违约责任、担保措施等；

（四）股东借款总额度不超过公司最近一期经审计净资产的50%，对单个借款对象提供股东借款额度不超过公司最近一期经审计净资产的10%；

（五）上述股东借款授权管理的有效期为自股东大会审议通过起至2020年度股东大会召开之日。

前述股东借款事项实际发生时，公司将及时披露，任一时点的股东借款余额不得超过股东大会审议通过的股东借款额度。

上述事项已经2020年4月12日召开的公司第十届董事会第八次会议审议通过，表决结果为：9票同意，0票反对，0票弃权。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》《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（2019年修订）》等相关规定，本议案需提交公司股东大会审议。

本次公司按股权比例对部分房地产项目公司提供股东借款事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司独立董事对上述事项发表了相关独立意见。

二、股东借款的风险防控措施

本次公司为该等房地产项目公司提供的股东借款不会影响自身正常经营。公司均委派人员现场参与借款对象的日常生产经营和财务管理，定期监控其经营情况及财务状况，能有效防范资金风险。根据合作开发协议约定，通常当项目公司经营资金不足且不能通过融资解决时，作为其股东方，公司及合作方均需按约定的出资比例以股东借款的方式同步投入，同时随着项目开盘预售及销售回款的上账，项目公司出现闲置富余资金时，公司将要求其陆续归还公司提供的股东借款，当公司收回全部股东借款后项目公司通常还有闲置富余资金，公司还将与合作方按股权比例予以调用，故不存在对外提供股东借款不能收回的情形。

三、相关承诺事项

本公司承诺，在实际发生对外提供股东借款后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

四、股东借款目的和对上市公司的影响

公司对该等房地产项目公司提供股东借款进行授权管理，旨在解决该等公司经营发展所需资金，有利于加快其项目建设进度，从而促进公司的整体发展，且授权要求在提供股东借款的同时，其他股东根据出资比例提供同等条件的股东借款，符合房地产项目开发惯例。因此，不存在损害上市公司及其股东，特别是非关联股东及中小股东利益的情形，符合公司整体及全体股东的利益。

五、董事会意见

董事会认为，为支持该等房地产项目公司经营发展，保证项目建设进度，同意对其提供股东借款进行授权管理，且该等公司其他股东将按持股比例对该等公司提供同等条件的股东借款。该等房地产项目公司的资产质量、经营情况及行业前景良好，具有较强的偿债能力，均不是失信责任主体。本次向该等房地产项目公司提供股东借款进行授权管理符合深圳证券交易所相关法律法规的规定，有助于项目的顺利开发经营，更好地保证公司权益实现，整体风险可控，符合公司利益。

六、独立董事意见

独立董事认为：公司对部分房地产项目公司提供股东借款进行授权管理，有利于满足该等公司经营发展的资金需求。公司按照证券监管部门的相关规定履行了相应决策程序，符合公司章程及规范性文件的规定，本次股东借款事项公平公允，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益；董事会审议该事项时，决策程序合法、有效，因此我们同意本议案。

七、公司累计对外提供财务资助的情况

截至本公告日，公司累计对外提供财务资助余额为61,953万元，其中公司对房地产项目公司（含参股房地产项目公司及并表但持股未超过50%的控股房地产项目子公司）提供股东借款余额为8,330.13万元，公司控股房地产项目子公司向合作方提供财务资助资金余额为53,622.87万元，公司不存在逾期未收回的借款。

八、备查文件

1、公司第十届董事会第八会议决议；

2、公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-030

# 财信地产发展集团股份有限公司关于增加公司及子公司使用闲置资金进行委托理财授权额度的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次投资概述

（一）原授权及审议情况

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年3月27日召开第十届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于授权公司及子公司使用闲置资金进行委托理财的议案》，同意根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规定，在确保资金安全及正常生产经营不受影响的前提下，授权公司及子公司在不超过3亿元（含本数）额度内使用闲置资金购买银行及非银行金融机构理财产品，在上述额度内，资金可滚动使用。在董事会批准上述事项后，授权公司经营管理层负责实施具体相关事宜，授权期限为未来12个月内。具体内容详见公司披露的《关于授权公司及子公司使用闲置资金进行委托理财的公告》（2020-020）。

（二）此次增加授权额度及审议情况

现根据公司实际经营需求，公司于2020年4月12日召开第十届董事会第八次会议，以同意9票，反对0票，弃权0票的表决结果审议通过了《关于增加公司及子公司使用闲置资金进行委托理财授权额度的议案》。拟对公司及子公司新增17亿元（含本数）闲置资金委托理财额度。新增后，公司及子公司的闲置资金进行委托理财授权额度由3亿元（含本数）增加至20亿元（含本数），其他授权事项不变。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》相关规定，该事项尚需提交公司股东大会审议，本次投资事项不构成关联交易。此次调整后的授权及相关情况如下：

二、本次投资主要内容：

(一)投资目的

为提高公司及子公司资金使用效率，合理利用闲置资金，在不影响正常经营的情况下，使用闲置资金购买银行及非银行金融机构理财产品，提高闲置资金的收益。

（二）投资额度

公司及子公司使用总额不超过人民币20亿元的闲置资金购买银行理财产品。在上述额度内，资金可以滚动使用。

（三）理财产品品种：国内银行及非银行金融机构公开发行的低风险理财产品(包含风险等级为R1及R2的理财产品）。

（四）授权期限

自股东大会审议通过之日起12个月内。

（五）资金来源

资金来源为公司及子公司的闲置资金，不会影响正常经营流动资金所需，资金来源合法合规。

（六）实施方式

投资理财以公司或子公司名义进行，公司经营管理层实施具体相关事宜。

三、投资风险及风险控制

（一）投资风险分析

1、金融市场受宏观经济的影响较大，不排除该项投资受到市场波动的影响。

2、公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时适量的介入，因此投资理财的实际收益不可预期。

3、相关工作人员的操作风险。

（二）针对前述投资风险，公司控制投资风险的具体措施

1、公司及子公司按照决策、执行、监督职能相分离的原则建立健全理财产品购买的审批和执行程序，确保理财产品购买事宜的有效开展和规范运行，确保理财资金安全。

2、公司财务资金中心及子公司财务部门在选择具体理财产品时，充分平衡风险与收益，合理搭配投资品种；及时分析和跟踪理财产品投向、项目进展情况，如评估发现存在可能影响公司资金安全的因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。

3、公司审计监察部对投资理财资金使用与保管情况进行日常监督，定期对资金使用情况进行审计、核实。

4、董事会审计委员会在公司内部定期审计的基础上，进行不定期检查。

5、公司投资参与人员负有保密义务，不应将有关信息向任何第三方透露。

四、对公司日常经营的影响

（一）公司及子公司使用闲置资金购买银行及非银行金融机构理财产品，不涉及使用募集资金，理财是在保障正常生产经营资金需求的情况下实施的，不影响公司及子公司日常资金正常周转需要，不会影响主营业务的正常开展。

（二）通过适度的购买银行及非银行金融机构理财产品，有利于提高闲置资金的收益，为公司和股东获取更多的投资回报。

五、独立董事意见

为提高公司及子公司资金使用效率，合理利用闲置资金，在不影响正常经营的情况下，使用闲置资金购买银行及非银行金融机构理财产品，提高闲置资金的收益，不会对公司及子公司经营活动造成不利影响，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形，符合公司和全体股东利益。同时此次调整授权金额及授权范围，有利于公司就委托理财事项进行分类决策，更好的控制投资风险，同意公司及子公司在未来12个月内使用总额不超过人民币20亿元的闲置资金购买银行理财产品。

六、备查文件

1、公司第十届董事会第八会议决议；

2、公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-031

# 财信地产发展集团股份有限公司关于会计政策变更的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年4月12日召开第十届董事会第八次会议及第十届监事会第七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，本次会计政策变更无需提交股东大会审议。现将具体情况公告如下：

一、本次会计政策变更概述

（一）变更原因及日期

1、财务报表格式的调整

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对合并财务报表格式进行了修订，要求已执行新金融准则的企业结合本通知附件的要求对合并财务报表项目进行相应调整。

2、会计准则的修订

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，公司于2019年6月17日起执行本准则。

2017年7月5日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会[2017]22号），新准则规定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告的企业自2018年1月1日起施行新收入准则，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则，非上市企业自2021年1月1日起施行新收入准则。公司于2020年1月1日起执行本准则。

公司按要求执行上述新的企业会计准则，对涉及变更的项目进行会计政策变更。

（二）变更前采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（三）变更后采用的会计政策

本次变更后，公司将执行财会[2019]16号、财会[2019]8号、财会[2019]9号、财会[2017]22号的有关规定。其余未变更部分仍采用财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更主要内容

（一）财务报表格式的修订

公司根据（财会[2019]16号）规定，对财务报表格式进行以下主要变动：

（1）在原合并资产负债表中增加了“使用权资产”“租赁负债”等行项目；

（2）删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目；

（3）在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

（二）会计准则修订

1、《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号）变更的主要内容：

（1）明确准则的适用范围，将应遵循其他准则的交易排除在非货币准则之外；

（2）增加规范非货币性资产交换的确认时点，即换入资产应在符合资产定义并满足资产确认条件时予以确认，换出资产应在满足资产终止确认条件时终止确认；

（3）以换入资产的公允价值为首选进行会计处理。

2、《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号）变更的主要内容：

（1）修订后债务重组的定义中取消了原准则下“债务人发生财务困难”且“债权人作出让步”的前提条件，即不再要求就债务人是否发生财务困难以及债权人是否作出让步进行判断，因此扩大了修订后准则的适用范围；

（2）对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，修订后准则不再要求区分债务重组损益和资产处置损益，而是合并作为债务重组相关损益反映。相应地，修订后准则也不再要求债务人评估所转让的非现金资产的公允价值；

（3）修订后准则新增分组披露的要求，将对债务重组的信息分解程度要求更高，以便为财务报表使用者提供更多有用信息。

3、《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号变更的主要内容：

（1）新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；

（2）引入收入确认计量的五步法，以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；

（3）对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；

（4）对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

三、具体情况及对公司的影响

（一）财务报表格式的修订

本项会计政策变更对财务报表项目列示进行调整，并调整可比会计期间的比较数据，对公司财务状况和经营结果不产生实质性影响。本次会计政策变更属于国家法律、法规的要求，符合相关规定和公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情形。

（二）会计准则修订

本次会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际情况。根据新旧准则转换的衔接规定，公司自2020年1月1日起执行新收入准则，公司应当根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整，即本次会计政策变更不影响公司2019年度相关财务指标。本次会计政策变更预计不会对当期和会计政策变更之前公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情况。

四、董事会关于会计政策变更合理性的说明

2020年4月12日，公司召开第十届董事会第八次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，根据深圳证券交易所《股票上市规则》及《主板上市公司规范运作指引》等有关规定，本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的变更，不会对公司的财务报表产生重大影响，无需提交股东大会审议。

董事会认为：公司本次会计政策变更是根据财政部发布的通知的相关规定进行的修订，不会对公司财务报表产生重大影响，同意本次会计政策变更。

五、独立董事独立意见

我们认为：公司本次会计政策变更是根据财政部发布的关于财务报表格式修订通知而进行合理变更，符合法律法规规定。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东的情形，同意公司本次会计政策的变更。

六、监事会意见

经审核，监事会认为：公司本次会计政策变更符合财政部的相关规定。相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定；本次会计政策变更不会对公司财务报表产生重大影响，同意本次会计政策变更。

七、备查文件

（一）公司第十届董事会第八会议决议；

（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事项的独立意见。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-032

# 财信地产发展集团股份有限公司关于签署财务资助《补充协议》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、误导性陈述或重大遗漏。

一、关于签订《补充协议》的情况概述

财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）与威海保利置业有限公司（以下简称“威海保利置业”）共同投资设立威海国兴房地产有限公司（以下简称“威海国兴”）。其中，公司持股70%，威海保利置业持股30%。威海国兴为公司纳入公合并报表范围内的控股子公司。

依据房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，当威海国兴所开发项目后期存在闲置富余资金时，为盘活存量资金，加快资金周转，威海国兴股东有权同等调用闲置富余资金。威海保利置业调用闲置富余资金的行为构成威海国兴对外提供财务资助。截至本公告日，经公司董事会及股东大会审议通过的授权威海国兴对公司提供财务资助总额为3.5亿元，授权对威海保利置业提供的财务资助总额为1.5亿元，上述财务资助事项年利率均为9%。具体情况如下：

| 序号 | 授权财务资助金额（亿元） | | 借款年利率 | 审议情况 | 公告名称及编号 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 公司 | 威海保利置业 | | | |
| 1 | 1.05 | 0.45 | 9% | 第十届董事会第二次临时会议、2019年第一次临时股东大会 | 《关于控股子公司为其股东提供财务资助的公告》（2019-026） |
| 2 | 1.05 | 0.45 | 9% | 第十届董事会第十次临时会议 | 《关于控股子公司为其股东提供财务资助的公告》（2019-075） |
| 3 | 1.4 | 0.6 | 9% | 第十届董事会第十一次临时会议、2019年第五次临时股东大会 | 《关于控股子公司为其股东提供财务资助的公告》（2019-082） |
| 合计 | 3.5 | 1.5 | | | |

现根据公司实际经营发展情况，经与威海保利置业协商，公司、威海保利置业拟分别与威海国兴签署《补充协议》，对上述财务资助利率进行调整，调整后的财务资助利率为不超过7%。

公司已于2020年4月12日召开第十届董事会第八次会议，以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过了《关于签署财务资助（补充协议）的议案》，该事项尚需提交公司股东大会审议通过。

二、《补充协议》的主要内容

对借款合同的财务资助利率进行调整

| 授受财务资助方 | 提供财务资助方 | 原借款合同 | 借款金额 | 调整前利率 | 调整后利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 公司 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-001 | 1.05 | 9% | 不超过7% |
| 威海保利置业 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-002 | 0.45 | 9% | 不超过7% |
| 公司 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-003 | 1.05 | 9% | 不超过7% |
| 威海保利置业 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-004 | 0.45 | 9% | 不超过7% |
| 公司 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-005 | 1.4 | 9% | 不超过7% |
| 威海保利置业 | 威海国兴 | 借款合同WH-2019-006 | 0.6 | 9% | 不超过7% |

三、交易目的

为确保整体利益最大化，公司与威海保利置业基于公平对等原则，商议确定签署《补充协议》，对财务资助利率进行调整。

四、《补充协议》对公司的影响

签署《补充协议》并调整财务资助利率水平，对公司财务状况及整体经营成果无重大影响。

五、独立董事意见

1、本次签署《补充协议》，是基于公司日常管理需要，根据对等原则威海国兴向股东提供同利率的财务资助，不存在损害公司及中小股东权益的情形；

2、本次财务资助《补充协议》的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

综上所述，我们同意本次提供财务资助《补充协议》事项提交公司股东大会审议。

六、备查文件

1、公司第十届董事会第八会议决议；

2、公司独立董事关于第十届董事会第八次会议相关事项的独立意见。

3、威海国兴与威海保利置业之《补充协议》。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年4月14日

证券代码：000838　证券简称：财信发展　公告编号：2020-033

# 财信地产发展集团股份有限公司关于计提资产减值准备的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

为了客观、真实、准确反映财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）截至2019年12月31日的财务状况、资产价值及经营情况，基于谨慎性原则，按照《企业会计准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》和公司会计政策，公司对2019年12月末合并报表范围内的各项资产进行全面清查，对各类资产的可变现净值、可回收金额进行了充分评估和分析，对可能发生资产减值损失的资产进行计提资产减值准备。经全面清查和减值测试，公司2019年计提资产减值准备52,699,942.66元，现就相关事宜公告如下：

一、本次计提资产减值准备的基本情况

公司对2019年末存在可能发生减值迹象的资产，经全面清查和减值测试，2019年计提资产减值准备52,699,942.66元，各项资产减值准备明细如下：

单位：元

| 项目 | 期初数 | 本期计提 | 本期转销 | 期末数 |
|---|---|---|---|---|
| 坏账准备 | 53,260,272.93 | 54,654,976.21 | – | 107,915,249.14 |
| 存货跌价准备 | 168,853,700.34 | –1,946,996.82 | 54,268,341.38 | 112,638,362.14 |
| 合计 | 222,113,973.27 | 52,707,979.39 | 54,268,341.38 | 220,553,611.28 |

二、资产减值准备计提依据、方法和原因说明

（一）坏账准备

1、计提依据、方法

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（1）应收票据及应收账款坏账损失的计提依据和政策

公司根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和公司会计政策的相关规定，按谨慎性原则计提了应收票据及应收账款信用减值损失。公司应收票据及应收账款坏账政策如下：

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|---|---|---|
| 应收银行承兑汇票 | 票据类型 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0% |
| 应收商业承兑汇票 | | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 |
| 应收账款——公司合并范围内关联方组合 | 合并范围内关联方 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0% |
| 应收账款——账龄组合 | 账龄 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 |

2）应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

| 账 龄 | 应收账款、应收票据预期信用损失率(%) |
|---|---|
| 1-6个月以内（含、下同） | 0.10 |
| 7-12个月 | 5.00 |
| 1-2年 | 10.00 |
| 2-3年 | 30.00 |
| 3-4年 | 50.00 |
| 4-5年 | 80.00 |
| 5年以上 | 100.00 |

（2）其他应收款坏账损失的计提依据和政策

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和公司会计政策的相关规定，公司按谨慎性原则计提了其他应收款信用减值损失。公司其他应收款减值政策如下：

| 项 目 | 确定组合的依据 | 计量预期信用损失的方法 |
|---|---|---|
| 其他应收款——应收公司合并范围内关联方款项组合 | 合并范围内关联方 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0% |
| 其他应收款——应收项目合作方借款组合 | 款项性质 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失为0.01% |
| 其他应收款——应收押金、保证金组合 | 款项性质 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失为0.05% |
| 其他应收款——应收增值税退税款组合 | 款项性质 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失为0.05% |
| 其他应收款——账龄组合 | 账龄 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失 |

2、原因说明

报告期末，公司对应收款项进行全面清查和减值测试，公司按预期信用损失法计提坏账准备。2019年度计提应收款项坏账准备54,654,976.21元，具体明细如下：

单位：元

| 项目 | 类别 | 期初数 | 本期计提 | 本期转回或转销 | 期末数 | 计提原因 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 应收账款 | 单项计提坏账准备 | 31,595,299.15 | 8,918,078.76 | – | 40,513,377.91 | 根据联营企业青铜峡市宝德华陆水务有限公司和文水县宝德华陆水务有限公司的实际经营情况，预计应收账款损失 |
| | 按组合计提坏账准备 | 20,741,139.08 | 20,257,155.35 | – | 40,998,294.43 | 回款放缓 |
| 小计 | | 52,336,438.23 | 29,175,234.11 | – | 81,511,672.34 | |
| 其他应收款 | 单项计提坏账准备 | – | 16,328,352.80 | – | 16,328,352.80 | 根据联营企业青铜峡市宝德华陆水务有限公司和文水县宝德华陆水务有限公司的实际经营情况，预计其他应收款损失 |
| | 按组合计提坏账准备 | 879,134.70 | 9,196,089.30 | – | 10,075,224.00 | 为参与中鹏公司整合项目后期的股权获取及开发建设而对外财务资助所产生的应收款项尚未收回 |
| 小计 | | 879,134.70 | 25,524,442.10 | – | 26,403,576.80 | |
| 应收票据 | | 44,700.00 | –44,700.00 | – | – | 票据到期承兑 |
| 合计 | | 53,260,272.93 | 54,654,976.21 | – | 107,915,249.14 | |

（二）存货跌价准备

1、计