证券代码:000838 证券简称:财信发展 公告编号:2021-023

财信地产发展集团股份有限公司

2020 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以1,100,462,170为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.21元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	财信发展	股票代码	000838
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陆学佳	宋晓祯	
办公地址	深圳市福田区福华路350号皇庭大厦51层	深圳市福田区福华路350号皇庭大厦51层	
传真	0755-88374377	0755-88374377	
电话	0755-88866836转8111	0755-88866836转8111	
电子信箱	luxuejia@casindev.com	songxiaozhen@casindev.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司是以房地产业务为主营业务的上市公司,同时经营环保产业。

1、其中,房地产板块的主营业务为房地产开发与销售,经营模式为商品房开发销售。公司业务范围主要在重庆市、天津市、江苏省、山东省、河北省、广东省等省市区。公司房地产开发主要以住宅、商业为主,在建在售项目有御华兰亭、中梁首府、国兴.北岸江山、国兴.海棠国际、财信城、财信.铂悦府、名著小区等项目。

2、环保产业方面,公司子公司重庆瀚渝公司主要从事工业危险废弃物的处理、为工业企业提供危险废弃物处理综合解决方案。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	6,051,713,044.33	3,394,143,161.78	78.30%	3,047,865,857.15
归属于上市公司股东的净利润	115,941,869.46	108,540,301.37	6.82%	113,723,165.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,053,491.76	81,652,762.87	-39.92%	68,329,312.93
经营活动产生的现金流量净额	3,108,892,077.56	1,826,484,238.30	70.21%	1,243,832,957.14
基本每股收益(元/股)	0.1054	0.0986	6.90%	0.1033
稀释每股收益(元/股)	0.1054	0.0986	6.90%	0.1033
加权平均净资产收益率	5.88%	5.64%	0.24%	6.27%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	18,173,585,445.03	17,690,697,005.22	2.73%	12,474,897,138.37
归属于上市公司股东的净资产	1,967,846,235.40	1,979,293,724.34	-0.58%	1,885,640,403.96

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	161,150,995.25	1,398,209,445.13	1,662,131,923.79	2,830,220,680.16
归属于上市公司股东的净利润	-28,079,458.81	52,327,341.57	29,523,254.03	62,170,732.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,602,463.82	49,442,120.24	19,412,853.19	8,800,982.15
经营活动产生的现金流量净额	-303,478,408.85	647,465,158.94	16,939,124.11	2,747,966,203.36

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《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》的披露要求

(一)2020年房地产市场分析

1、宏观经济方面,疫情冲击下,全球经济严重衰退;国内经济增长大幅放缓,多重措施推动经济持续复苏。

资金面,受疫情影响,央行持续放水。2020年央行多次采取降准、降息政策保障市场资金流动性充裕。2020年人民币持续升值,吸纳了大量海外资金,我国外汇储备明显增长。(数据来源:国家统计局)

2、政策方面,楼市政策由疫情后托底放松,转向适度收紧、防止过热。

年初受疫情影响,全国多地出台相关政策扶持房地产,通过降低人才落户门槛、加大公积金支持力度、降低开发商成本等手段稳定楼市。上半年我国疫情控制得当,全国复工复产效果明显,同时上半年多地楼市政策有所放松,全国楼市全面复苏,部分城市楼市表现过热。下半年从7月中旬起,深圳、东莞、杭州、南京、宁波等多个城市陆续出台收紧调控政策,且中央多次重申"房住不炒"主基调。

3、市场方面,整体成交量价齐升,城市表现显著分化。

成交量方面,2020年全国商品房销售面积176086万㎡,比上年增长2.6%。一线城市购买力强劲,普遍成交量价齐涨;二线城市持续分化,苏州、西安等部分二线城市因2020年供过于求,市场低迷,表现不如往年;杭州、宁波等热点城市即使调控升级仍难抑制客户购房热情,市场成交表现乐观;三四线城市成交量涨跌参半,大部分三四线城市成交量下跌,部分三四线城市受到周边一二线城市楼市火热辐射,成交量大幅上涨。(数据来源:国家统计局、中指数据)

成交价方面,2020年全国百城新建住宅价格累计上涨3.46%,涨幅较2019年扩大0.12个百分点;但综合来看,仍处近几年同期低位,整体运行平稳。12月,百城新建住宅均价15795元/㎡,环比上涨0.25%。整体来看,全国七成城市房价上扬,热点城市房价居高不下。一线城市市场火热,房价涨幅明显;二线城市房价普遍上涨,同时二线城市作为楼市重心、房企和投资者的关注焦点,多数二线城市房价随着2020年楼市热度上升而上涨,尤其热点二线城市房价上涨迅猛;三四线城市房价持续分化,部分三四线城市因承接了周边房价热点城市外溢客户以及在周边城市规划利好的带动下,房价持续上涨,而部分三四线城市则因经济较弱,购买力不足,加上受到疫情冲击,楼市恢复缓慢,房价明显下跌。(数据来源:中指数据)

去库存方面,截至2020年底,全国百城新建商品住宅库存总量为51971万㎡,同比增长7.5%。从月度数据看,2020年百城库存总体呈现逐月攀升态势。2018-2020年库存同比增速分别为1.6%、5.7%和7.5%。2020年库存年度同比增速更高,和特殊的市场环境有关。尤其是在疫情的冲击以及三道红线的政策约束下,房企推盘节奏明显加快,导致库存规模进一步被推高。2020年,全国百城新建商品住宅库存销比即库存去化周期为9.7个月,去库存周期呈现"倒U型"走势,既说明疫情带来了冲击,也说明下半年逐渐走出疫情阴影,去库存效果好于预期。(数据来源:克尔瑞数据)

(二)公司主要项目所处区域房地产市场分析

截止报告期末,公司在7个省(市)开展房地产业务,报告期公司房地产签约销售金额主要来自于重庆、威海、石家庄、天津、连云港、镇江、常州,上述城市本年度的房地产市场情况大体如下:

1、重庆市场分析

政策方面:2020年重庆在全国"因城施策"的总基调以及"房住不炒"的定位下,积极出台稳市场、稳预期、稳房价、重学区、引人才等政策。疫情后为刺激市场恢复,出台多个帮扶政策以增强企业融资能力,金融政策、预售限价等有放松趋势,但核心限制(限售/限贷)未放开,政策以维稳为主基调。同时政府在加快推进成渝双城经济圈建设布局,川渝合力布局方面,在基础设施、产业、环保、公共服务等方面共同发力。在成渝一体化的发展基调以及"房住不炒"的总定位下,利好政策逐步凸显。

土地市场:2020年重庆主城区土地供应量较大,地价维稳。2020年名义供应体量2355万㎡,同比上涨43%,名义公告楼面均价5111元/㎡,同比下降5%;2020年名义成交体量2107万㎡,同比上涨50%,名义成交楼面均价5755元/㎡,同比下降10%。2020年政府回购地块606万㎡,剔除政府回购地块,实际供应可建体量1750万㎡,同比上涨6%,实际成交可建体量1501万㎡,同比上涨7%,实际成交楼面均价5905元/㎡,同比下降8%。一季度受传统淡季叠加疫情影响,房企观望情绪浓厚,土地市场有所降温;二季度政府调整供地节奏,加大放量,土地市场成交回温;下半年政府回购土地加量,平衡年度供销,市场维稳。

商品房市场:政策松弛有度,市场回归常态。2020年受疫情影响,供销双降,市场成交整体呈现供小于求,价格略涨。2020年一季度,受疫情影响,市场供销均跌入历史最低位,折扣加码叠加限价政策,价格小幅回落;二季度,土地市场热度回升,房企加大供应冲刺年中业绩,市场成交量回升至前期高位,其中改善类商品房业成交上涨明显;三季度,在政策严控总基调下,市场成交量表现乏力,价格微涨;四季度,市场成交量依然维持低位,房地产企业为备战年终积极供货,促销力度加大推动成交量上涨。全年整体商品房成交2188.75万㎡,同比下降16%。但商品房成交均价连年走高,2020年全年均价12644元/㎡,相同比上涨6%。全年受土地指标影响,高层产品去化有所萎缩,洋房产品去化占比持续加大,商办产品市场去化低迷,去化压力依旧。

2、威海市场分析

宏观政策:"因城施策"给予地方政府调控一定的灵活空间,从威海区域市场表现上看,受长效调控影响,区域房地产市场政策层面相对稳定,政府实施积极的财政政策,着力完善住房保障体系建设,重点抓好棚户区改造回迁安置工作,推动"红色引擎"持续发力。

土地市场:威海土地供应401.56万㎡,同比下降15%;土地成交面积187万㎡,同比下滑49.6%;成交楼板价2013元/㎡,同比下降6%。自2018年以来,威海土地市场升温明显,成交楼板价迅速上涨,但2020年受疫情及供应结构的变化所导致,主城区供地较少,临港郊区土地出让增多。

商品房市场:市场供应方面,2020年威海住宅新增供应面积209.1万㎡,同比下降25%;成交量价方面,住宅市场自2017年持续处于下滑状态,2020年受市场横盘及新冠疫情影响"价稳量跌",2020年成交量149亿,环比下降14%,整体市场均价10248元/㎡,环比上涨3.5%;市场存量方面,截至2020年底市场存量为232.65万㎡,去化周期增至19个月,持续处于去库存的状态。

3、石家庄市场分析

宏观政策:石家庄当前楼市政策仍是"四限一控":限外、限购、限价、限贷、控预售。上半年响应国家政策实施降准降息,需求端上调公积金额度同时启动异地公积金,部分区域实施人才引进,给予个人安家费、购房、租房补贴。供给端降低预售条件,调整资金监管比例,同时对自贸区功能配套项目给予补贴。下半年市场监管加强,预售环节趋严,专项整治中介及住房租赁市场贯穿始末。

土地市场:土地供应方面,2020年石家庄全年累计成交宅地75宗,面积302万㎡,成交宗数和面积均较2019年有近30%幅度下跌;土地成交方面,2020年宅地成交量达302万㎡,楼面价为4851元/㎡,同比下降4%,平均溢价率走高至18%,市场热度微升。2020年定向出让态势延续往年,且底价和低溢价成交占主流,住宅用地缩量明显,成交规模两连降,成交金额止升转跌。

商品房市场:市场供应方面,2020年石家庄商品住宅供应493万㎡,同比上涨18.1%;成交量方面,全年累计成交487万㎡,同比上涨11.7%。成交价方面,全年成交均价14869元/㎡,同比下降1%。市场容量持续上涨,全年成交725亿元,成交价格稳中波动、幅度收窄。市场存量方面,截至2020年底,市场存量为288万㎡,去化周期为7.1个月,短期去化风险相对较低。

4、天津市场分析

宏观层面:天津全年无调控类政策发布,主要以人才政策为核心,优化"海河英才"政策、降低购房落户门槛、积分落户不限总量;十四五规划提出"津滨双城格局",对滨海新区进行大刀阔斧的政策更新,未来滨城发展大有可期。

土地市场:2020年受疫情影响,土地市场供应量、成交量均有所缩减,与年度供地计划差距较大,楼面均价同比稍有下降。供应方面,全年累计推出宅地(含商服)规划总建筑面积1368万㎡,同比下降35%;成交方面,全年累计成交宅地(含商服)规划总建筑面积1333万㎡,同比下降24%;楼面均价全年较上年下降1%,达6834元/㎡;溢价率为4.2%,同比下滑2.8%,宅地以底价成交为主。

商品房市场:受疫情影响,2020年天津市商品住宅市场呈现"量跌价稳"的现象。供应方面,全年供应1392万㎡,同比下降12%;成交方面,全年商品住宅成交1242万㎡,同比下降9%;成交均价相对稳定为16509元/㎡,同比上涨5%。去库存方面,商品住宅库存量为2759万㎡,去化周期约为26.7个月;2020年库存量较2019年底新增162万㎡,为近年来存量最高的一年;2020年市场恢复常态后,库存总量不断累积,三季度至今库存居高不下;去化周期进一步延长。

天津津南区2020年全年商品住宅供应面积182万㎡,同比增加34%;全年商品住宅成交面积144万㎡,同比下降1%,成交均价14367元/㎡,同比上涨4%,供大于求,市场竞争激励,截至2020年底,津南区市场存量253万平方米,预计去化周期17个月。河西区2020年全年商品住宅供应面积35.9万㎡,同比上涨69%,成交量25.9万㎡,同比上涨41%;成交均价37855元/㎡,同比下降4%,供应放量,但价格收紧。2020年河西区整体潜在供应量达85万㎡以上,按照20年去化速度,预计去化周期在40个月左右。

5、连云港市场分析

政策方面:2020年连云港楼市调整政策整体呈中性偏好。连云港积极响应国家政策,因城施策;主要包括了住房公积金利率差别化、放宽二套房公积金贷款额度以及商品房预售资金监管调控等政策。

土地市场:2020年,连云港全市经营性用地挂牌量、成交量同比双双下滑。供应方面,2020年全市经营性用地共挂牌供应88宗,供应总面积419.29万㎡。2020年全市共成交土地89宗,成交面积424.81万㎡,成交总金额166.89亿元。海州区、高新区、赣榆区、东海县、灌云县均有高溢价地块成交,"地王"频频刷新。

商品房市场:供应方面,2020年全市新房供应量约68577万㎡,同比下降4.16%;其中市区供应量约271.7万㎡,同比微跌。成交量方面,2020年全市共成交商品房6112套,成交面积约702万㎡;其中东海县成交面积最高,高新区成交面积同比涨幅最大。成交价方面,2020年全市商品房成交均价为7589元/㎡,市区商品房成交均价为9049元/㎡,四县商品房成交均价为6516元/㎡。从房价走势来看,2020年连云港全市商品房成交均价保持平稳上涨趋势,12月份商品房成交均价达到最高,达到8483元/㎡。从各区房价情况来看,2020 年连云港全市各区商品房成交均价齐步上涨;其中,海州区商品房成交均价突破万元大关,高新区商品房成交均价达到11000元/㎡,继续领跑。

6、常州市场分析

政策层面:2020年常州整体政策环境较为宽松,无限购政策,全年政策延续宽松主基调。9月12日起正式执行《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,坚决遏制投机炒房 促进楼市平稳发展,市区新购商品住房取得产权证后4年方可交易,已拥有一套住房且购房贷款未结清的家庭,再次贷款最低首付60%,自新政发布后,常州楼市有所降温。2020年政府释放进一步放宽城市落户条件,推进常住人口基本公共服务均等化政策,助力农业人口市民化,利于城市常住人口增长。长远政策发展对楼市利好。

土地市场:2020年全年市区共成交43宗涉宅地块,市区土地成交量创三年新低,但楼板价同比上涨高达33.25%,成交楼面价不断刷新,土地市场持续火热。除市区外,金坛区土地成交量较高,增幅达到40%;而溧阳市相较去年土地市场供应量有所上升,地价整体平稳。目前常州住宅用地供应充足,市区持续降库存;其中武进区土地供求缺口最大,供求比仅0.5,供不应求将带动该区地价和房价的持续上涨;金坛区、溧阳市则反之,整体供大于求,土地库存量持续增加。

商品房市场:2020年常州全市商品住宅市场供需基本平衡。2020年全市住宅供应面积562万㎡,成交面积567万㎡,成交均价17932元/㎡。年初受疫情的爆发影响,导致成交量急速下跌,3月市场成交量恢复,4-9月市场供求两旺,9月份受政策调控后,客户需求受抑,成交量有所下滑,房价回归平稳。市场情况分区域来看,市区同比去年量价齐升,金坛区量升价稳,溧阳市成交量价基本持平。在市区市场中,天宁区房价仍为各区域的标杆,钟楼区成交量创新高,但价格增长速度缓慢,武进区成交量最高,经开区量价洼地明显。2020年全市商品住宅成交主力面积为120-144㎡,市场产品趋势整体步入改善时代。

7、镇江市场分析

政策方面:在政策调控方面,2020年镇江房地产政策以维稳为主基调。政府主要通过公积金政策,从金融端对楼市进行调控,如长三角公积金一体化、逐月提取公积金还商贷等政策相继出台。在城市规划建设方面,一句《南京都市圈城市发展联盟章程(修订稿)》的约定,溧阳市、金坛区已加入南京都市圈,后续南京都市圈成员市(区)将分别签订多份合作框架协议。

土地市场:2020年镇江市区总计涉宅类土地出让量78.3万㎡,土地成交总金额48.36亿元,受疫情及市场下行影响,上半年政府推地节奏停滞,年末集中供应,但土地仍集中于非热点区域,供地质量一般。成交方面,全年推出的17宗地块全部成交。疫情后政府为刺激市场信心,拔高土地起拍价,但由于周边市场售价与预期相差甚远,故基本为政府托底,开发商大多处于观望状态。

商品房市场:2020年全年市场供销量缩减,成交环比下降12%,均价小幅上升,上涨2%。一季度受疫情影响,楼市进入最低谷,二季度开始以价换量,市场逐步复苏,三至四季度市场到达年度顶峰,其中12月成交量同比增长67%,全市商品住宅去化周期已缩短至10个月,库存去化周期明显缩短,市场已逐渐进入安全期。

(三)报告期公司经营情况总结

1、本报告期,房地产全年新开工面积约84.6万㎡,竣工面积约92.48万㎡,结算面积约79.27万㎡。2020年签约销售面积76.16万㎡,销售金额为70.67亿元。

2、报告期内土地获取情况:

学苑府项目:1月20日通过收并购获取津(2020)津南区不动产权第003305号地块,占地面积33917.1㎡;

九悦府项目:4月29日通过招拍挂获取九龙坡区西彭组团L分区、J分区L7-1/03、J23-1/03 地块,占地面积101691.42㎡;

洺玥府项目:7月30日通过收并购获取垫江县牡丹新城dj2019-1-006、dj2019-1-007、dj2019-1-008、dj2019-1-009、dj2019-1-010地块,占地面积194700㎡

阅时代项目:5月12日通过招拍挂获取重庆市江北区观音桥组团 A 分区 A26-4/03 地块,占地面积14513.18㎡

3、环保版块业务开展情况。

公司控股子公司华陆环保公司主营业务包括工业废水零排放、水务EPC(工程总承包)项目投资、化工资源品再生利用三大板块。受宏观经济增长放缓、新冠疫情影响以及地方政府财政收入速度下降的影响,行业风险日渐凸显。随着国家PPP相关政策收紧,地方省份停止PPP项目入库,并对部分项目进行了退库处理。华陆环保公司,根据国家政策和行业政策的导向,积极调整了生产经营计划,同时,稳步推进其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面的问题,逐步解决历史遗留问题及诉讼问题。

全资子公司重庆瀚渝公司目前业务经营正常,2020年实现业绩承诺。

公司需遵守《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》的披露要求

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
洺玥府项目	重庆市垫江县明月大道	二类居住用地	194,700	246,434	收并购	35.00%	45,447	15,906
九悦府	重庆市陶家友爱村	二类居住用地	101,691	152,537	招拍挂	100.00%	36,600	36,600
财信.阅时代	重庆市江北区海尔路	二类居住用地	14,513	29,479	招拍挂	100.00%	28,400	28,400
学苑府	天津市津南区	二类居住用地	33,917	50,875	收并购	92.00%	101,000	92,920

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
财信御华兰亭	18.12	56.98	3.68
洺玥府项目	19.47	38.46	26.59
财信新天地(四期)	1.2	1.95	1.95
镇江尚书坊	6.27	22.53	6.79
总计	45.06	119.92	39.01

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	国兴．北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2010年12月07日	在建	96.00%	244,052	902,074	–	1,115,591	500,000	489,985
重庆	国兴．海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	2014年11月26日	竣备	100.00%	251,587	565,714	–	722,802	264,500	292,120
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	2016年01月10日	在建	63.00%	265,194	636,170	245,101	555,656	280,000	222,821
重庆	财信新天地	大足区	商业/公寓	70.00%	2015年08月10日	停工	0.00%	74,979	待定	–	–	140,000	
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	2018年05月11日	竣备	100.00%	55,157	82,594	–	114,670	100,000	122,624
重庆	财信中梁首府	江津区	住宅及部分商业	50.00%	2018年07月20日	在建	77.00%	82,808	165,585	168,965	168,965	90,706	95,229
重庆	财信中梁华府	江津区	住宅及部分商业	51.00%	2018年12月09日	在建	0.00%	53,999	161,990	–	–	69,717	56,611
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	2019年04月19日	在建	87.00%	43,601	114,984	144,373	144,373	168,908	144,745
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2019年04月19日	竣备	100.00%	11,815	35,439	60,575	60,575	42,000	32,984
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	2019年02月26日	在建	6.00%	181,231	409,582	35,094	35,143	160,000	144,032
重庆	九悦府	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	2020年07月03日	在建	0.00%	101,691	152,537	–	–	128,700	42,937
重庆	财信．阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	2020年08月05日	在建	0.00%	14,513	29,479	–	–	60,000	32,369
重庆	洺玥府项目	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	2020年08月07日	在建	0.00%	194,700	246,434	–	–	195,658	52,956
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	2018年06月29日	在建	51.00%	123,999	235,598	153,541	153,541	186,611	135,995
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	2019年06月09日	在建	0.00%	49,871	99,740	–	–	83,525	40,650
天津	学苑府	津南	住宅及部分商业	92.00%	2020年06月04日	在建	0.00%	33,917	50,875	–	–	163,822	101,569
江苏	财信．铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	2017年11月30日	在建	64.00%	101,889	224,049	117,125	178,467	350,000	314,989
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	2019年07月03日	在建	0.00%	53,936	118,660	–	–	150,000	113,859
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	2019年12月18日	在建	0.00%	62,782	170,159	–	–	167,921	80,982
广东	阅璟名庭	惠州	住宅	100.00%	2020年08月03日	在建	0.00%	16,537	52,918	–	–	26,958	28,897

备注:由于相关规划条件存在变更的可能性,故大足财信项目目前暂缓施工,公司与政府正在积极沟通,待政府方面规划明确后进一步施工。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
重庆	国兴.北岸江山	江北区	住宅及部分商业	100.00%	902,074	99,561	963,752	57,493	23,065	938,755	58,450	37,965
重庆	国兴.海棠国际	大足区	住宅及部分商业	70.00%	565,714	98,944	575,829	35,889	15,706	567,519	49,007	24,822
重庆	财信.时光里	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	57,666	12,629	57,894	1,795	260	56,854	2,239	862
重庆	财信城	石柱县	住宅及部分商业	100.00%	636,170	99,299	466,622	54,081	28,223	434,777	192,030	83,207
重庆	财信中梁首府	江津	住宅及部分商业	50.00%	165,585	38,657	169,977	26,443	12,165	154,431	154,431	96,677
重庆	财信中梁华府	江津	住宅及部分商业	51.00%	161,990	91,015	152,371	45,839	20,330	–	–	
重庆	九阙府	南岸区	住宅及部分商业	56.00%	82,594	26,338	83,929	32,162	47,393	81,215	81,215	102,917
重庆	财信华岩新城	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	35,439	26,291	29,063	5,791	3,660	38,371	38,371	29,329
重庆	财信铂雲府	九龙坡区	住宅及部分商业	51.00%	114,984	11,167	96,544	40,715	60,945	–	–	
重庆	财信御华兰亭	巴南区	住宅及部分商业	36.00%	409,582	7,838	253,570	139,229	116,506	33,436	33,436	27,744
重庆	洺玥府项目	垫江县	住宅及部分商业	35.00%	246,434	21,150	17,621	17,621	16,043	–	–	
重庆	九悦府项目	九龙坡区	住宅及部分商业	100.00%	152,537	8,051	8,548	8,548	6,383	–	–	
重庆	财信.阅时代	江北区	住宅及部分商业	100.00%	29,479	8,976	9,050	9,050	15,514	–	–	
山东	名著小区	威海	住宅及部分商业	70.00%	235,598	17,061	232,975	69,793	63,035	101,446	101,446	94,883
河北	融栾华府	石家庄	住宅及部分商业	60.00%	99,740	11,360	76,788	59,160	46,186	–	–	
天津	学苑府	津南区	住宅及部分商业	92.00%	50,875	9,252	3,909	3,909	11,998	–	–	
江苏	财信.铂悦府	连云港	住宅及部分商业	100.00%	224,049	22,751	209,531	98,432	150,093	129,310	82,085	107,042
江苏	盛悦雅园	常州	住宅及部分商业	40.00%	118,660	18,722	79,420	44,217	56,825	–	–	
江苏	尚书坊	镇江	住宅及部分商业	75.00%	170,159	16,720	11,460	11,460	12,374	–	–	

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
国兴.北岸江山	重庆市江北区	商业部分	100.00%	10,211.42	8,741.25	85.60%
财信城	重庆市石柱县	商业部分	100.00%	14,783.22	5,208.29	35.23%
国兴.海棠国际	重庆市大足区	商业部分	70.00%	17,485.00	3,749.92	21.45%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

单位:万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	253,880.00	5.22%-9.00%	41,067.50	119,500.00	93,312.50	0.00
信托融资	155,100.00	11.50%-12.50%	155,100.00	0.00	0.00	0.00
其他	88,017.90	6.50%-12.50%	39,270.94	29,063.51	1,083.45	18,600.00
合计	496,997.90	5.22%-12.50%	235,438.44	148,563.51	94,395.95	18,600.00

发展战略和未来一年经营计划

1、公司发展战略:

公司战略发展重心以聚焦为导向,将集中精力与资源,深耕优势业务领域,做好自身优势业务,进一步提升公司经营管理水平,围绕"有质量的规模化发展"为战略目标,区域策略聚焦核心都市圈、坚持区域深耕策略,强化运营力、组织力、产品力建设,助力战略目标实现,具体匹配如下策略:

(1)投资策略:深化资源挖掘;聚焦7-20万㎡地块,以财务指标作为投资决策的最终衡量基础和依据;建立标准化、规范化投资决策流程体系;对于新进入地区,以收并购、联合摘牌为主;成熟区域关注招拍挂市场机会,坚持逆周期调节策略,同时重点关注收并购机会;城市更新为辅,注重风险管控及项目周期控制;产业勾地以机会型为主,短期内不考虑自主孵化产业。

(2)融资策略:提升现有融资资源深度,拓展新融资资源;逐步提升信用评级拓宽融资渠道与融资方式,降低融资难度;优化融资结构平滑偿债压力,降低加权平均资本成本;强化供应链借款融资,充分调动借力上下游资源;强化内生融资,提升自身造血能力。

(3)产品策略:加强产品研究,在府系、阅系两条产品线的基础上逐步完善,产品迭代满足客户需求,打造明星产品、精品项目奠定品牌基础;打造产品标准化体系,实现品质保障、成本可控,保持市场竞争力。

(4)品牌策略:夯实产品品牌,逐步树立公司品牌,形成产品带动品牌提升、品牌带动产品销售的发展闭环;产品品牌层面采用多品牌策略,从推动规模逐步转变为提升效益;建立品牌展示体系,构建明确的品牌形象和高识别度;构建品牌立体化传播模式,推动品牌传播;塑造文化品牌和企业家品牌,推动内容文化建设提升品牌软实力。

(5)运营策略:以快周转模式为主;流程前置,业务并行,实现快速开工开盘,落实项目开发数字密码;项目前期阶段重点关注现金流回正周期,通过以销定产等措施提高资金周转率,提高自有资金放大效益;后期稳健开发,重点关注工程质量及成本控制。

2、2021年经营计划:

(1)整体经营思路

2021年将在公司战略的指引下,确保平稳运营,提升抗风险能力;在稳健经营的基础上谋求进一步发展。公司将通过组织管理优化和专业提升,开展精细化管理,提高公司运营能力。

(2)2021年核心经营策略

在管理策略上苦修内功

①在经营上下真功夫,抓精细化管理、抓业绩实现是核心主题,各专业条线精细化管理,各业务流程标准化,以业绩为核心导向;

②在商业模式上下苦功夫,尤其投融资层面实现新发展、营销管理上量价关系、速度、规模与利润间平衡、成本管控下苦功夫;

③在品牌、客户上下硬功夫,强化客户信心,强化财信品牌能力。

在经营策略上保稳健、谋发展

①去库存。多管齐下加快去化,创新财务视角去库存。第一,前端产品定位准确,做好市场预判及时市场调整;第二,防止堆货销售,做到以销定产,第三;出台滞销产品去库存制度及激励政策;第四是指定商办、滞重类资产的专项去化方案。

②抓回款。抓回款是控制经营风险的关键。继续坚持回款小组的执行力度,回款政策及考核的执行到位。

③降成本。一是成本管控,在降成本和出效果之间取得平衡;二是战略集采,与优秀供应商达成长期战略合作,以量换价降低采购成本;三是费用管控层面,减少无效提升资金使用效率。

④稳杠杆。结构化看待杠杆,洞察资本市场规律,确定最优策略。一是优化财务杠杆,降低财务杠杆仍是主调,平衡好几大核心指标;二是加强合作杠杆,优化风险。

⑤精准投资。在当前形势下,区域深耕、提高单城市产能是主流选择。2021年将聚焦战略区域,聚焦精准化、系统化能力建设,把握宏观经济、区域轮动与投资节奏的关联,加大土地信息收集力度,实现城市深耕。并提高项目投资标准,严守投资纪律是底线。

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	55,335	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	53,365	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆财信房地产开发有限公司	境内非国有法人	61.63%	678,220,207	253,288,301	质押	668,220,207
黄炳辉	境内自然人	0.27%	2,963,000	0		
高候钟	境内自然人	0.23%	2,500,650	0		
颜润桥	境内自然人	0.22%	2,384,300	0		
熊建标	境内自然人	0.21%	2,278,600	0		
刘凤先	境内自然人	0.19%	2,075,450	0		
华润深国投信托有限公司-黄河9号信托计划	其他	0.18%	1,960,000	0		
刘明举	境内自然人	0.18%	1,928,916	0		
梁丽红	境内自然人	0.16%	1,711,920	0		
陈峰		0.13%	1,420,000	0		

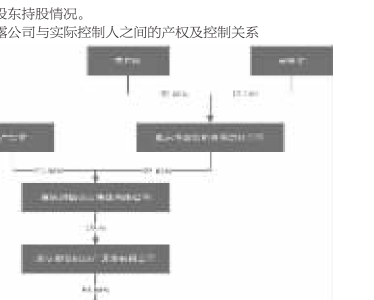
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中,第一大股东与其余九名股东无关联关系,不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;其余九名股东之间是否存在关联关系,或其是否为一致行动人未知。
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1、报告期末,公司股东高候钟通过普通证券账户持有公司股份1,100股,通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份2,499,550股,实际合计持有公司股份2,500,650股,位列公司第三大股东。 2、报告期末,公司股东梁丽红通过普通证券账户持有公司股份1,511,920股,通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份200,000股,实际合计持有公司股份1,711,920股,位列公司第九大股东。 3、报告期末,公司股东陈峰通过普通证券账户持有公司股份590,000股,通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份830,000股,实际合计持有公司股份1,420,000股,位列公司第十大股东。

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产项目收入	5,954,627,774.13	1,027,880,466.22	17.26%	79.69%	56.28%	0.11%
环保业务收入	75,422,816.10	12,289,012.66	16.29%	32.86%	870.41%	19.10%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	2020年	2019年	同比增减	说明
营业收入	6,051,713,044.33	3,394,143,161.78	78.30%	本期交房规模增加
营业成本	4,994,824,873.86	2,814,380,954.09	77.48%	本期交房规模增加
归属于母公司所有者的净利润	115,941,869.46	108,540,301.37	6.82%	本期交房规模增加,同时资产减值增加

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

单位:元

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
存货	13,150,039,735.61	-14,719,035.16	13,135,320,700.45
合同资产		14,719,035.16	14,719,035.16
其他流动资产	729,667,336.38	40,140,538.14	769,807,874.52
预收款项	6,759,730,970.51	-6,759,730,970.51	
合同负债		6,201,588,046.34	6,201,588,046.34
其他流动负债		558,142,924.17	558,142,924.17
递延所得税负债	12,210,193.19	10,035,134.54	22,245,327.73
未分配利润	581,624,041.81	17,854,586.63	599,478,628.44
少数股东权益	835,279,305.03	12,250,816.97	847,530,122.00

2) 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内新纳入合并财务报表范围的子公司共12家,分别是重庆财信仕达房地产开发有限公司、重庆兴财北企业管理有限公司、重庆智烨房地产经纪有限公司、上海财信泰生房地产开发有限公司、重庆渝财发建材有限责任公司、重庆鑫财鑫建材有限公司、天津金楠商贸有限公司、天津金楠置业有限公司、重庆智北房地产经纪有限公司、东莞市财信房地产开发有限公司、青铜峡市宝德华陆水务有限公司、文水县宝德华陆水务有限公司。

报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司有4家,分别是湖南乾兴置业有限公司、四川财信小镇文化产业发展有限公司、财信佳兆业(北京)管理咨询有限公司、台州丰润投资咨询有限公司。

证券代码:000838 证券简称:财信发展 公告编号:2021-024

财信地产发展集团股份有限公司关于2021年度预计新增对子公司担保额度的公告

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。

特别风险提示:

财信地产发展集团股份有限公司及控股子公司对外担保总额占公司最近一期经审计净资产的145.80%、对资产负债率超过70%的单位担保(全部为公司对控股子公司或控股子公司之间的担保)占公司最近一期经审计净资产的111.31%,提请投资者充分关注担保风险。

鉴于财信地产发展集团股份有限公司(以下简称"公司"或"财信发展")及子公司经营发展需要,公司于2021年4月8日召开了第十届董事会第十二次会议,会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于2021年度预计新增对子公司担保额度的议案》,董事会同意提请股东大会批准公司2021年度预计新增对控股子公司提供如下担保:

公司预计至2021年度股东大会前新增对子公司对外融资(包括但不限于银证机构、商业承兑汇票、非公开发行债务融资计划类产品债务融资等多种形式融资计划等) 提供担保额度总额不超过人民币80亿元(含)(包括《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交股东大会审批的全部担保情形,不含各控股子公司相互间提供的担保,该等担保由控股子公司自行履行审议程序并及时报请公司履行信息披露义务),其中预计对资产负债率为70%以上(含70%)的子公司提供新增担保额度不超过人民币65亿元(含),对资产负债率低于70%的子公司提供新增担保额度不超过人民币15亿元(含)。在股东大会批准上述事项后,在上述担保额度范围内,由公司经营管理层负责办理对子公司提供担保的具体事宜。在担保额度有效期内的任一时点公司实际提供的担保余额不超过人民币80亿元(含)。具体预计情况详见下表:

单位:万元

担保方	被担保方	本次新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
公司	资产负债率70%以上(含70%)的子公司	650,000	330.31%	否
	资产负债率低于70%的子公司	150,000	76.23%	否
	合计	800,000	406.54%	

一、担保协议的主要内容

公司或子公司目前尚未与贷款机构签订担保协议。公司将按照相关规定,在上述担保事项实际发生后再根据实际情况履行信息披露义务。

二、董事会意见

本公司董事会经认真审议并审慎判断,认为本次为子公司提供担保额度授权,是基于子公司业务需要,目前公司下属子公司经营正常,偿债能力强,担保风险可控。为子公司提供担保不损害公司及其股东,特别是中小股东的利益。上述担保事项为本公司对子公司提供的融资担保,不会增加公司合并报表或有负债,且提供担保所融得的资金全部用于生产经营,风险可控;不存在与中国证监会证监发[2003]56号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及证监发[2005]120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》相违背的情况。

公司向全资子公司提供的担保不涉及反担保,对于向非全资子公司提供的担保,公司将采取按股权比例担保或者子公司的其他股东提供反担保等措施进一步控制风险。

三、累计担保数量及逾期担保的数量

截止本公告披露日,公司对子公司以及子公司相互间提供的担保总余额为283,917.75万元,占公司最近一期经审计总资产的115.62 %,占净资产的144.28%;公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保总余额为3,000万元,占公司最近一期经审计总资产的0.17%,占净资产的1.52% ;公司无逾期债务对应的担保和涉及诉讼的担保,也无因判决败诉而应承担的担保等情况。

四、备查文件

第十届董事会第十二次会议决议。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2021年4月10日

证券代码:000838 证券简称:财信发展 公告编号:2021-031

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 2020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,公司对截止2020年12月31日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2020年计提资产减值准备249,502,955.50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2020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,2020年计提资产减值准备249,502,955.50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	本期合并增加	本期转回或转销	期末数
坏账准备	107,915,249.14	-17,389,418.29	5,647.92	26,368,889.83	64,162,588.94
合同资产	6,146,451.36	-35,397.57	0.00	0.00	6,111,053.79
存货跌价准备	106,491,910.78	266,927,771.36	0.00	15,713,330.94	357,706,351.20
合计	220,553,611.28	249,502,955.50	5,647.92	42,082,220.77	427,979,993.93

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	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,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--应收利息组合	款项性质	
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
合同资产——工程施工组合	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,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。2020年度计提应收款项坏账准备-17,389,418.29元,具体明细如下:

单位:元

项目	类别	期初数	本期计提	本期合并增加	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	40,513,377.91	0.00	–	10,040,537.03	30,472,840.88	主要系青铜峡公司和文水公司年末纳入合并,华陆公司调整对青铜峡公司和文水公司计提的应收款项坏账准备
	按组合计提坏账准备	40,998,294.43	-10,188,065.90	3,627.57	0.00	30,813,856.10	回款增加
小计		81,511,672.34	-10,188,065.90	3,627.57	10,040,537.03	61,286,696.98	
其他应收款	单项计提坏账准备	16,328,352.80	0.00	–	16,328,352.80	0.00	主要系青铜峡公司和文水公司年末纳入合并,华陆公司调整对青铜峡公司和文水公司计提的其他应收款坏账准备
	按组合计提坏账准备	10,075,224.00	-7,201,352.39	2,020.35	0.00	2,875,891.96	主要系弘业公司对中鹏公司的财务资助款项收回
小计		26,403,576.80	-7,201,352.39	2,020.35	16,328,352.80	2,875,891.96	
合计		107,915,249.14	-17,389,418.29	5,647.92	26,368,889.83	64,162,588.94	

(二)存货跌价准备

1、计提依据、方法

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。

2、原因说明

报告期末,公司对存货进行全面清查和减值测试,部分项目公司开发产品存在跌价情形,公司按可变现净值低于成本的差额计提跌价准备。2020年公司计提存货跌价准备266,927,771.36元,具体明细如下:

单位:元

项目名称	期初数	本期计提	本期转销	期末数	计提原因
华陆环保	0.00	858,482.33	0.00	858,482.33	因业主破产清算,存放在业主处的原材料收回可能性较低
国兴·海棠国际	39,858,896.92	5,049,562.02	2,864,045.81	42,044,413.13	考虑市场行情因素,商业预计售价下降导致可变现净值低于成本
国兴·北岸江山	7,397,070.47	71,826,442.02	5,764,819.03	73,458,693.46	考虑市场行情因素,车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
财信·时光里	23,024,567.70	6,885,222.47	5,620,142.67	24,289,647.50	考虑市场行情因素,车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
茶园九阙府		59,721,990.13		59,721,990.13	新竣备项目可变现净值低于成本
财信中梁首府		46,777,575.69		46,777,575.69	新竣备项目可变现净值低于成本
财信华岩新城		42,261,213.83		42,261,213.83	新竣备项目可变现净值低于成本
财信铂雲府		11,027,778.84		11,027,778.84	新竣备项目可变现净值低于成本
石柱财信城	34,534,367.83	20,356,014.18	1,024,833.81	53,865,548.20	新竣备商业和车位可变现净值低于成本
财信·铂悦府	725,063.84	2,163,489.85	439,489.62	2,449,064.07	新竣备住宅可变现净值低于成本
合计	105,539,966.76	266,927,771.36	15,713,330.94	356,754,407.18	

三、对本公司财务状况的影响

本次计提信用减值损失-17,389,418.29元,计提资产减值损失266,892,373.79元,预计减少利润总额249,502,955.50元,考虑所得税及少数股东损益影响后,将导致公司2020年度归属于母公司的净利润减少201,176,149.26元。

本次计提资产减值准备已经公司审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认,该等影响已在2020年经审计的财务报告中反映。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2021年4月10日

1证券代码:000838 证券简称:财信发展 公告编号:2021-025

财信地产发展集团股份有限公司关于公司2021年度日常关联交易预计的公告

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、日常关联交易基本情况

(一)关联交易概述

因经营需要,财信地产发展集团股份有限公司(以下简称"公司")及子公司(含控股子公司)在2021年预计与公司控股股东重庆财信房地产开发有限公司(以下简称"重庆财信地产")的全资子公司财信智慧生活服务集团有限公司(以下简称"财信智慧生活")、财信智慧生活之全资子公司北京国兴三吉利物业管理有限责任公司(以下简称"三吉利物业")、重庆恒宏置业有限公司(以下简称"重庆恒宏置业")发生劳务服务等日常关联交易。与公司受同一最终控制方控制的其他关联公司重庆财信环境资源股份有限公司(以下简称"重庆财信环境资源")及其子公司发生商品销售等日常关联交易。

鉴于公司日常关联交易的持续发生,公司预计2021年度与相关关联方发生日常交易额为不超过6,059.27万元,详细预计情况参见下表。2020年公司上述同类交易实际发生金额为3,541.72万元。

公司于2021年4月8日召开了第十届董事会第十二次会议,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《关于公司2021年度日常关联交易预计的议案》。公司关联方董事贾森先生、彭陵江先生、罗宇星先生、毛彪勇先生、李启国先生、王福顺先生进行了回避表决。

根据《深交所股票上市规则》关于关联交易累计计算原则的规定,至本次日常关联交易预计后,公司连续十二个月内与控股股东及与公司受同一最终控制方控制的其他关联公司发生的关联交易累计金额占公司最近一期经审计净资产5%以上,公司本次日常关联交易预计需提交股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联股东重庆财信地产将回避表决。

(二)预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额(万元)	截至披露日已发生金额(万元)	上年发生金额(万元)
接受关联人提供的劳务	财信智慧生活服务集团有限公司	接受物业服务、接受劳务服务	市场化原则	4,023.53	287.40	2,229.39
接受关联人提供的劳务	北京国兴三吉利物业管理有限责任公司	接受物业服务	市场化原则	1,214.79	190.77	984.72
接受关联人提供的劳务	重庆恒宏置业有限公司	接受租赁服务	市场化原则	47.95	11.77	70.63
接受关联人提供的劳务	重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	接受处置服务	市场化原则	3.00	0	0
向关联人提供劳务服务、销售商品	重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	提供检测服务、销售产品	市场化原则	770.00	30.69	235.80
向关联人采购商品	重庆财信控股集团有限公司	采购商品	市场化原则	0	0	21.18
合计				6,059.27	520.63	3,541.72

(三)上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额(万元)	预计金额(万元)	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异	披露日期及索引
接受关联人提供的劳务	财信智慧生活服务集团有限公司及其子公司	接受物业服务	3,214.11	3,916.04	86.23%	-19.35%	详见公司于2020年4月14日在巨潮资讯网披露的《关于公司2020年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2020-027)及2020年11月14日在巨潮资讯网披露的《关于增加公司2020年度日常关联交易预计额度的公告》(公告编号:2020-099)
接受关联人提供的劳务	重庆恒宏置业有限公司	接受租赁服务	70.63	86.52	6.63%		
向关联人提供劳务服务、销售商品	重庆财信环境资源股份有限公司及其子公司	提供污水处理劳务服务、销售产品	235.8	388.79	4.24%		
向关联人采购商品	重庆财信控股集团有限公司	采购商品	21.18	0	4.45%		
总计			3,541.72	4,391.35			

二、关联方情况介绍和关联关系

(一)基本情况

1、公司名称:财信智慧生活服务集团有限公司

成立日期:2006年11月01日

注册地址:重庆市江北区红黄路1号1幢21-2

法定代表人:薛茫茫

注册资本:20,000万

主营业务范围:许可项目:餐饮服务;销售:食品;楼宇智能化工程设计与施工;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务;园林绿化养护工程设计,劳务派遣服务(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目:物业管理;物业管理咨询;机电设备维修、保养;房地产中介服务;房地产信息咨询;房屋租赁(不含住宿服务);楼盘销售代理;房地产营销策划;企业营销策划;绿化养护;清洁服务;家政服务;展览展示服务;销售:日用百货、家用电器、化妆品、食用农产品(不含粮食收购及国家有专项规定的除外);从事建筑相关业务(凭相关资质证书承接业务);防四害;停车场管理服务;承办经批准的文化艺术交流活动;对老人提供护理服务(不得从事医疗诊治活动);养老服务;代缴水电气费;旅游信息咨询(不得从事旅行社业务);水电安装;园林绿化养护工程施工;洗衣服务;摄影服务;会务服务;设计、制作、代理、发布国内外广告;人力搬运、装卸,洗车服务,养生保健服务(非医疗)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

(下转B050版)