

财信地产发展集团股份有限公司 关于公司 2020 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”）及全资子公司（含控股子公司）在 2020 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”）及其子公司发生污水处理劳务等日常关联交易。

鉴于公司日常关联交易的持续发生，公司预计 2020 年度与相关关联方发生日常交易额为不超过 2,613.46 万元，详细预计情况参见下表。2019 年公司上述同类交易实际发生金额为 2,113.91 万元。

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《关于公司 2020 年度日常关联交易预计的议案》。公司关联方董事鲜先念先生、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。该关联交易议案无需提交公司股东大会审议。

（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	市场化原则	1,150.91	123.09	1,460.03
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连云港分公司	接受物业服务	市场化原则	836.04	116.74	356.05
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威海分公司	接受物业服务	市场化原则	151.20	37.87	146.29
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	86.52	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	提供污水处理劳务、销售产品	市场化原则	388.79	24.82	151.54
合计				2,613.46	302.52	2,113.91

（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	1,962.37	1,887.19	100%		详见公司于2019年4月26日在巨潮资讯网披露的《关于公司2019年度日常关联交易预计的公告》
向关联人提供劳务	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	151.54	60	3.79%	8.56%	
总计			2,113.91	1,947.19			

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：周永才

注册资本：20,000万

主营业务范围：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；餐饮服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；绿化养护；清洁服务；家政服务；展览展示服务；销售：食品（取得相关行政许可后，在许可

范围内从事经营活动); 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); 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、处置服务 (以上两项须经审批的经营项目, 取得审批后方可从事经营); 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;; 园林绿化养护工程设计 (须经审批的经营项目, 取得审批后方可从事经营)、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。(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)

据财信智慧生活提供的资料显示, 截至 2019 年 12 月 31 日, 该公司未经审计的总资产为 7.25 亿元, 净资产为 2.57 亿元, 资产负债率 64.59%, 2019 年度实现营业收入 6.51 亿元, 净利润 0.19 亿元。

2、公司名称: 北京国兴三吉利物业管理有限责任公司

成立日期: 2004 年 09 月 30 日

注册地址: 北京市海淀区首体南路甲 20 号 2 层商业裙房 201-11

法定代表人: 安华

注册资本: 1,200 万

主营业务范围: 物业管理; 机动车公共停车场服务; 会议服务; 热力供应; 销售日用杂货、家用电器、化妆品; 设计、制作、代理、发布广告; 物业管理; 城市园林绿化; 出租办公用房; 销售食品。(企

业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

据三吉利物业提供的资料显示，截至 2019 年 12 月 31 日，该公司未经审计的总资产为 0.26 亿元，净资产为 0.025 亿元，资产负债率 90.40%，2019 年度实现营业收入 0.46 亿元，净利润 0.022 亿元。

3、公司名称：重庆恒宏置业有限公司

成立日期：2005 年 1 月 14 日

法定代表人：彭陵江

注册资本：1,060.7652 万元人民币

住所：重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢

经营范围：房屋租赁，物业管理（凭资质证书执业），房地产营销策划，生产、销售建筑材料及装饰材料（不含危险化学品），销售钢材、五金、交电、金属材料。

据重庆市恒宏置业提供的资料显示，截至 2019 年 12 月 31 日，该公司未经审计的总资产为 1.26 亿元，净资产为 0.53 亿元，资产负债率 58.07%，2019 年度营业收入为 0.08 亿元，净利润为 0.04 亿元。

4、公司名称：重庆财信环境资源股份有限公司

成立日期：2012 年 08 月 14 日

法定代表人：李启国

注册资本：30,000 万元人民币

住所：重庆市荣昌区昌元街道滨河东路 209 号附 1-3 号

经营范围：从事环保“三废”治理及相关配套设施运营管理；市政公用工程施工总承包贰级；环保设备的研发、生产、销售；环境工程、环保处理技术的设计、开发和咨询服务；可再生能源相关技术研发、推广应用；节能项目及合同能源管理；节能环保产品的开发、销售；销售建筑、装饰材料、化工陈品（不含危险化学品）及原料、建筑五金、电器机械及器材、交电，销售机动车辆【以上经营范围法律法规禁止的不得经营；法律法规规定需前置审批或备案的，取得审批或备案后方可从事经营】

据重庆财信环境资源提供的资料显示，截至2019年12月31日，该公司未经审计的总资产为25.61亿元，净资产为10.20亿元，资产负债率60.17%，2019年度营业收入为4.21亿元，净利润为0.76亿元。

（二）与上市公司的关联关系

关联方名称	与本公司的关系	适用《深圳证券交易所股票上市规则》条款
财信智慧生活	受同一控股股东控制	10.1.3 第二款
三吉利物业	受同一控股股东控制	10.1.3 第二款
重庆恒宏置业	受同一最终控制方控制	10.1.3 第二款
重庆财信环境资源及其子公司	受同一最终控制方控制	10.1.3 第二款

（三）关联方履约能力分析

上述关联方依法存续，公司经营状况和财务状况良好，均不是失信被执行人，能够履行与本公司达成的各项协议，上述公司不存在履约风险。

三、关联交易主要内容

(一) 定价政策和依据

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	结算方式	付款安排
				(万元/月)		
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 目前期物业服务合 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	工业废物处理合 同、设备购销合	向关联 人提供	2020年12月 31日	协议定价	相关条 款尚在	相关条款尚 在洽谈中

资源股 份有限 公司及 其子公 司	同等	工业废 物处 理、销 售产品			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