

# 复星保德信人寿保险有限公司 关于投资 2020 年中诚信托汉江 1 号集合资金信托计划 关联交易的信息披露公告

根据中国保监会《保险公司资金运用信息披露准则第 1 号：关联交易》、《保险公司关联交易管理办法》及相关规定，现将复星保德信人寿保险有限公司（以下简称“我公司”）投资“2020 年中诚信托汉江 1 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）的关联交易信息披露如下：

## 一、关联交易概述及交易标的情况

### （一）交易概述

我公司于 2020 年 5 月 29 日签署交易协议，于 2020 年 6 月 2 日成功申购 2020 年中诚信托汉江 1 号集合资金信托计划 119,000,000 份，投资金额为人民币 119,000,000 元，为第四期。

本期信托计划自 2020 年 6 月 2 日起（含该日）开始计息，到期日为 2022 年 6 月 2 日。若第 2 年末融资人申请延长 1 年，经本期受益人大会审议同意，本期信托计划存续期可延长至 2023 年 6 月 2 日。

### （二）交易标的基本情况

**产品名称：**2020 年中诚信托汉江 1 号集合资金信托计划

**发行规模：**25.99 亿

**投资期限：**2+1 年（第 2 年末经贷款人和融资人双方协商一致可延长 1 年，其中贷款人的同意以信托计划项下受益人大会表决同意为准）

**融资人：**武汉复智房地产开发有限公司

### **增信措施：**

1) 复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”）提供不可撤销连带责任保证担保；

2) 上海复星高科技（集团）有限公司（以下简称“复星集团”）出具流动性支持函，提供无条件不可撤销连带支付义务；

3) 武汉复智房地产开发有限公司 A2 地块和 C3 地块土地第一顺位抵押（即融资人持有的编号为鄂（2018）武汉市市不动产权第 0001353 号、鄂（2018）武汉市市不动产权第 0001354 号两宗地块的国有建设用地使用权），动态抵押率不超过 60%（以抵押物最新估值为基数）。

**募集资金用途：**用于用款项目（即融资人持有的编号为“鄂规工程 420100201900171 号”《建设工程规划许可证》记载的项目）的开发建设。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本信托受益权的信用等级为 AAA

**受托人：**中诚信托有限责任公司

**保管人：**平安银行股份有限公司上海分行

## **二、交易对手及交易各方的关联关系**

### **（一）融资人基本情况**

**企业名称：**武汉复智房地产开发有限公司

**法定代表人：**曾芳

**注册时间：**2017 年 2 月 17 日

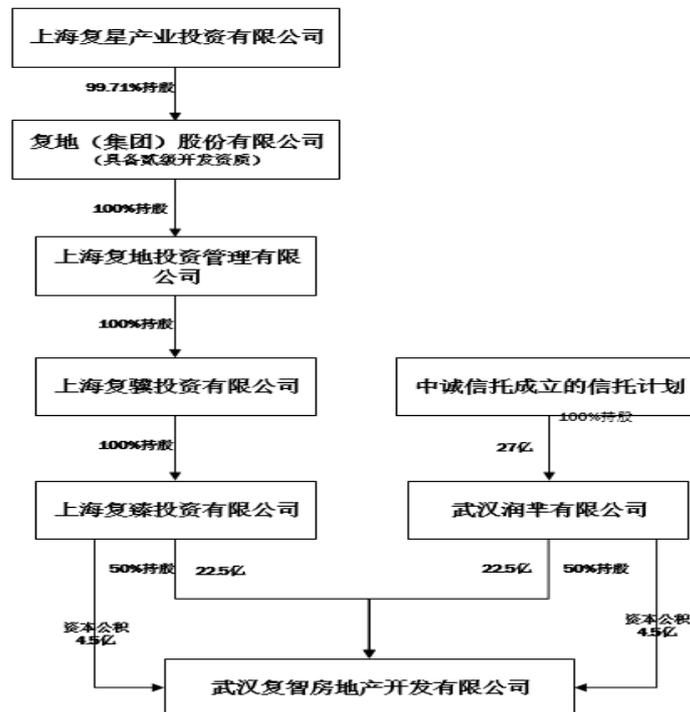
**注册资本：**450,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

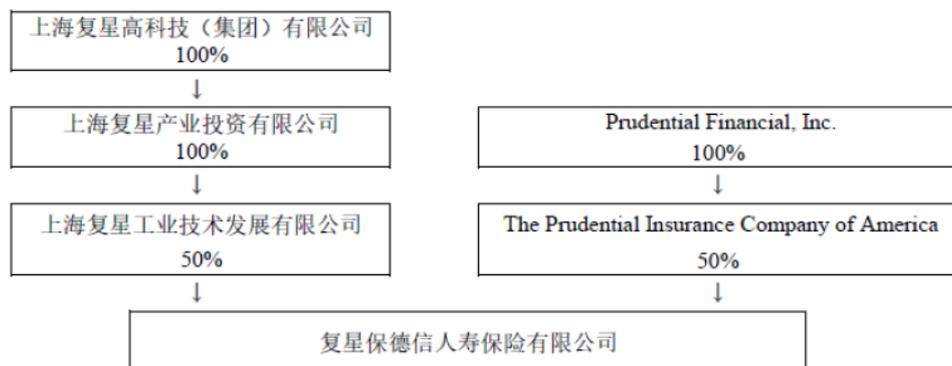
经营范围：房地产开发、经营；商品房销售、租赁；物业管理；商业经营管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）交易各方的关联关系

融资人的股权结构如下图所示：



我公司的股权结构如下图所示：

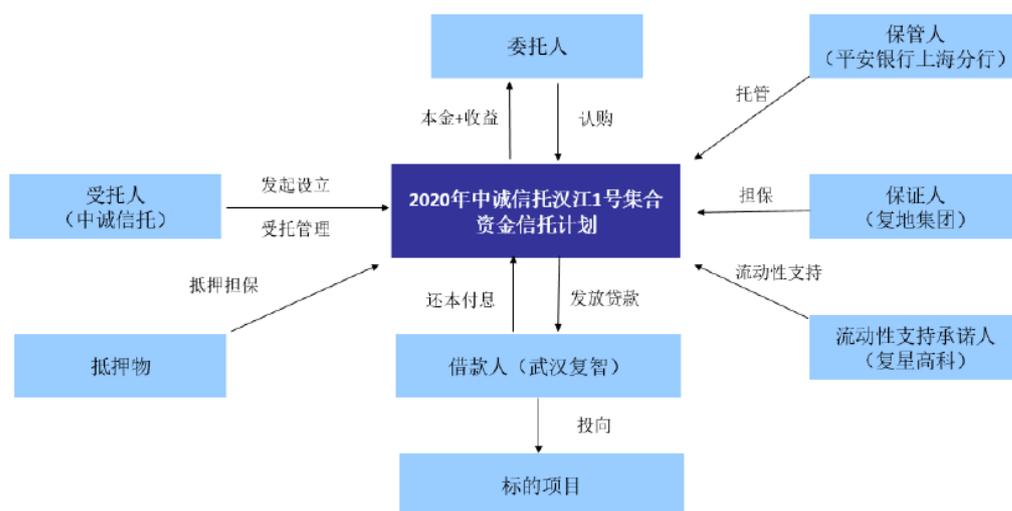


综上，上海复星产业投资有限公司间接持有融资人49.855%的股份，同时上海复星产业投资有限公司间接持有我公司50%的股份，融

资人与我公司形成以股权关系为基础的关联方。

### 三、关联交易的具体情况

#### (一) 交易架构图



募投项目地块位于汉正街片区“核心区”，拥有一线两江景观的稀缺滨江资源，周边配套齐全，区位优势明显。项目概况如下：

A2地块二期商办项目基本要素	
不动产权证书号	鄂(2018)武汉市市不动产权第0001353号
地理区位	位于武汉市汉正街片区核心区，北接主干道、地铁13号线站点，南临江河大道双层隧道，东临内环线、绿化广场，坐拥一线两江景观资源，毗邻汉正街商务区及多个休闲景观、医疗资源。
项目规划业态	计容建筑面积合计14.66万m <sup>2</sup> ，其中办公楼T3栋楼高50-51层，T4栋楼高63-64层，建筑面积合计14.42万m <sup>2</sup> ；商业裙楼1-2层，建筑面积2356m <sup>2</sup> （含地上和地下）。地下车库建筑面积7.09万m <sup>2</sup> 。
规划用地性质	商业服务、城镇住宅用地 (城镇住宅用地对应配套幼儿园，即A2地块一期，非本次募投项目。募投项目仅包含A2地块的办公楼、商业部分，商办部分已有单独的工程规划许可证、施工许可证)
规划用地面积	12120.16m <sup>2</sup> （含幼儿园占地3600m <sup>2</sup> ）
四证取得情况	已经取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工证。
建设进度	2019年12月进入开工建设阶段，目前桩基工程已完成80%。预计于2021年3月开启预售，2024年竣工。

## （二）交易目的

本次交易符合各相关方利益，有利于提高我公司综合投资收益，实现资产组合的多元化，降低投资组合风险。

## （三）交易条件及交易协议

在《信托贷款合同》、《保证合同》、《抵押合同》、《流动性支持承诺函》、《资金监管协议》等合同文件及相关交易文件签署生效，用款项目“四证”齐备的条件下，根据融资人已向贷款人提交的《第4笔信托贷款提款申请》，发放第4笔贷款。

本期信托计划于2020年6月2日完成募集，并自该日起（含该日）开始计息，到期日为2022年6月2日。若第2年末融资人申请延长1年，经本期受益人大会审议同意，本期信托计划存续期可延长至2023年6月2日，融资人应于存续期结束之日偿还该笔信托贷款的全部贷款本金及剩余利息；否则，融资人应于2022年6月2日偿还该笔信托贷款的全部贷款本金及相应利息。

## （四）定价政策

本合同项下贷款利率为固定利率，贷款年利率为按照2020年1月20日全国银行间同业拆借中心公布的1年期LPR加383基点确定，即贷款年利率为7.98%/年（含税），除本合同另有约定外，在本合同有效期限内不做调整。在本合同贷款期限内，如遇LPR发生变化，除非双方另有约定，本合同项下各笔贷款的贷款利率不予调整。尽管有上述约定，如经双方一致同意，签署的借款借据对贷款年利率有调整的，应以经双方签署的借款借据记载的贷款年利率为准。

## （五）对财务状况及经营成果的影响

按照投资金额 1.19 亿元计算，预期我司本年应收利息约为 429.2 万元，对我司本期和未来财务状况及经营成果影响较小。

#### 四、关联交易是否涉及保险公司控股股东及其关联方

上海复星工业技术发展有限公司为我司控股股东，本次关联交易的交易对手武汉复智房地产开发有限公司为我公司控股股东的关联方。本次关联交易前，武汉复智房地产开发有限公司已提供上年度经审计的财务报表、上季度末征信等材料，无评级材料主要系暂未公开发债。

#### 五、本年度与该关联方发生的关联交易累计金额及关联交易比例合规性

本次投资发生前，我公司与融资人之间发生的关联交易累计金额为零。本次投资发生后，我公司与融资人之间发生的关联交易累计金额为 1.19 亿元。

截止 2019 年末，我公司总资产 113.61 亿元，净资产 16.38 亿元。本次关联交易发生后，我公司对关联方武汉复智房地产开发有限公司的实际投资余额合计 1.19 亿元，我公司对全部关联方实际投资余额合计 8.56 亿元。经测算，对全部关联方的投资比例仍不超过上述总资产的 30%，且不超过上述净资产，符合《保险公司关联交易管理办法》的相关规定。

#### 六、交易决策及审议情况

##### （一）决策的机构、时间、结论

我公司董事会于2020年5月28日批准合资公司投资不超过1.19亿

元人民币于2020年中诚信托汉江1号集合资金信托计划。

## （二）审议的方式和过程

审议方式为通讯审议。审议表决的参与主体包括我公司5位非关联方董事，关联方董事均回避表决。董事会决议同意通过该笔投资的决议。

此外，我公司独立董事针对该笔投资出具了独立董事意见，认为我司已根据公司内部的关联交易管理制度和投资政策对本次交易进行了必要的审批，本次交易合法合规，价格公允，符合公司和保险消费者利益。

我公司承诺：已充分知晓开展此项交易的责任和风险，并对本公告所披露信息的真实性、准确性、完整性和合规性负责，愿意接受有关方面监督。对本公告所披露信息如有异议，可以于本公告发布之日起 10 个工作日内，向中国银行保险监督管理委员会保险资金运用监管部反映。

复星保德信人寿保险有限公司

2020年6月17日