

复星保德信人寿保险有限公司

关于投资 2020 年德邦海通-复星旅文-三亚亚特兰蒂斯资产支持专项计划关联交易的信息披露公告

根据原中国保监会《保险公司资金运用信息披露准则第 1 号：关联交易》、中国银保监会《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“德邦海通-复星旅文-三亚亚特兰蒂斯资产支持专项计划”（以下简称“本 CMBS”）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

我公司委托德邦证券股份有限公司于 2020 年 6 月 29 日通过“德邦证券-复星保德信保险手拉手 8 号定向资产管理计划”买入德邦海通-复星旅文-三亚亚特兰蒂斯资产支持专项计划 75,000,000 份，投资金额为人民币 75,000,000 元。

本 CMBS 自 2020 年 3 月 20 日起（含该日）开始计息，到期日为 2044 年 1 月 28 日。本 CMBS 每 3 年开放申赎一次，第一个还款期间为专项计划成立日至 2020 年 7 月 28 日。

该笔投资交易金额达到 3,000 万元以上，且占我公司上一年度末经审计的净资产的 1%以上，因此构成重大关联交易。

（二）交易标的基本情况

产品名称：德邦海通-复星旅文-三亚亚特兰蒂斯资产支持专项计划

发行规模：70.01 亿

投资期限：24 年（3+3+3+3+3+3+3+3）（每 3 年开放申赎一次）

融资人：海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司

增信措施：

1) 质押财产现金流超额覆盖：本 CMBS 存续期间，标的项目每年的物业运营收入现金流净额对当期应付优先级资产支持证券本息的覆盖倍数均可保持在 1.30 倍以上；

2) 抵押和质押担保增信：本 CMBS 基础资产所对应的标的物业评估价值达 144.22 亿，其中收益法评估值 151.41 亿元，成本法评估值 127.43 亿元；优先级发行规模占评估价值的 47.15%，初始抵押率低于 50%；借款人的 100%股权和标的物业的未来运营收入将作为质押物为债权提供质押担保。

3) 差额支付承诺：复星旅管向项目公司提供足额流动性资金以支持和确保标的物业的正常、持续和稳定经营；复星旅管为《债权债务确认协议》项下债务本息偿付提供无条件不可撤销差额补足承诺；复星旅管在产品存续期间对专项计划份额的申赎提供差额回购；复星旅文为复星旅管上述义务的履行提供无条件不可撤销差额补足。

4) 优先/次级结构化分层：优先级、次级份额比例分别为 68 亿元、2.01 亿元。

募集资金用途：用于偿还长期借款、工程款项，补充营运资金等。

信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本 CMBS 优先级证券获 AAA 评级。

受托人：山东省国际信托股份有限公司

保管人：中国民生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）交易对手

企业名称：万联证券股份有限公司

法定代表人：罗钦城

成立时间：2001-08-23

注册资本：595,426.4 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：证券经纪;证券承销和保荐;证券资产管理;融资融券;为期货公司提供中间介绍业务（限证券公司）;机构证券自营投资服务;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券投资咨询;证券投资基金销售服务;代销金融产品

（二）融资人基本情况

企业名称：海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司

法定代表人：陆志宏

成立时间：2013 年 5 月 15 日

注册资本：80,150 万元人民币

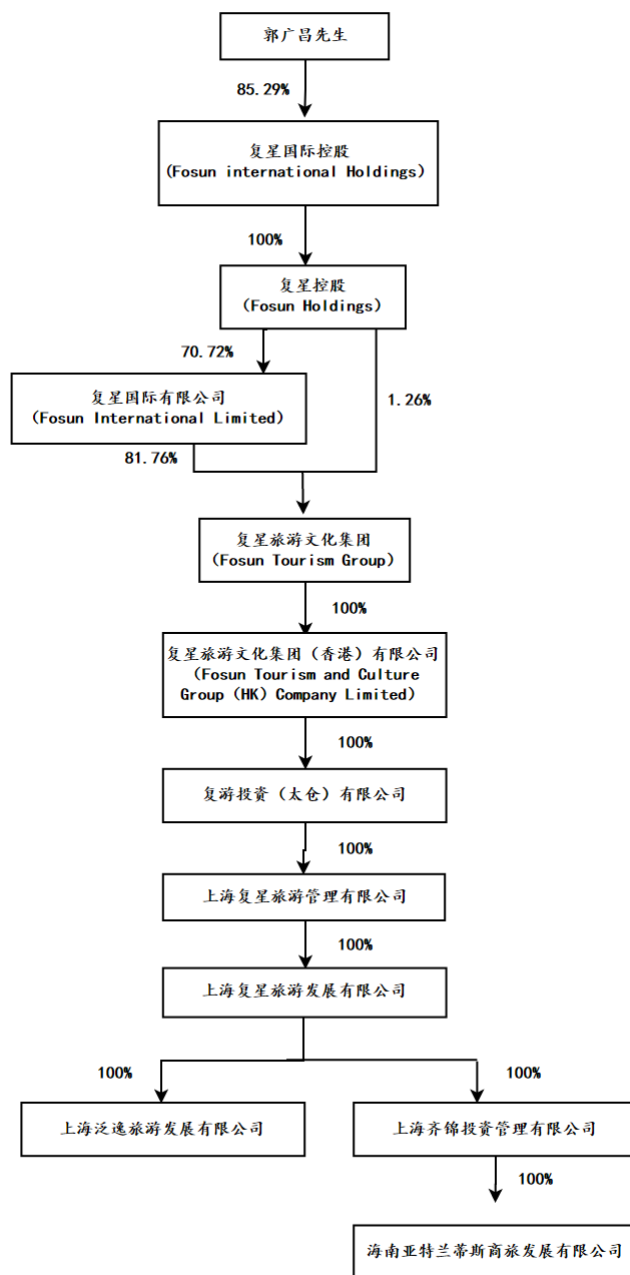
公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：资产管理,房地产开发建设,房地产开发咨询和评估,房屋销售和租赁,文化娱乐项目的经营和管理,酒店经营和管理,住宿餐饮服务,茶座、酒吧,游泳池,游乐场,足浴,美容美发,棋牌,SPA,零售卷烟、雪茄烟,预包装食品批发与零售,游览景区管理,会议服务,商务信息咨询与服务,房屋租赁,文化、日用品、体育用品销售,体育场馆,婚庆礼

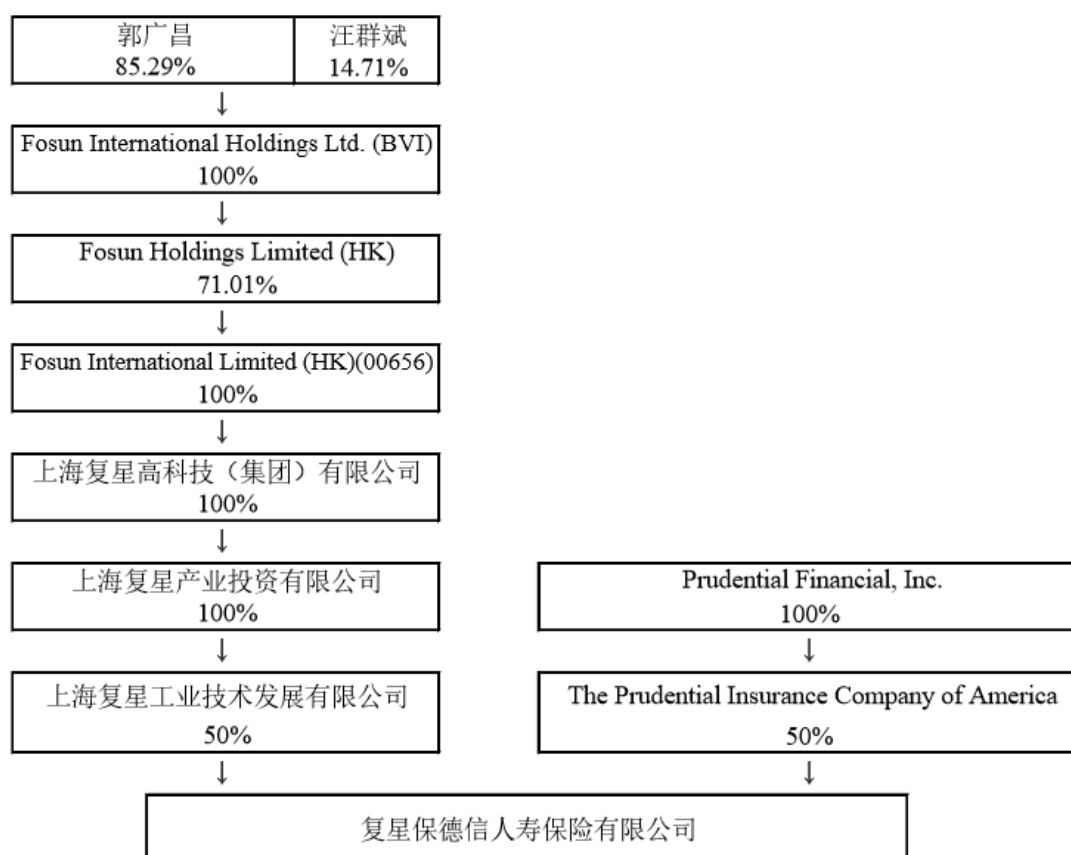
仪服务,停车场管理服务,洗车服务,物业管理,自有物业租赁,健身服务,水生生物的展示表演,驯养繁殖和互动科普教育,水族馆经营,摄影,潜水服务,大型娱乐项目、演艺演出,主题公园经营。

（三）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：



备注：数据截止到 2020 年一季度末

复星国际 100%持股复星高科，因此间接持有我司 50%的股份；复星国际持有复星旅游文化集团 81.76%的股权，因此间接持有海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司 81.76%的股权。综上，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

本 CMBS 的基础资产系由原始权益人持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部财产权信托受益权。底层涉及的物业资产为借款人持有的位于三亚市海棠区海棠北路 36 号的

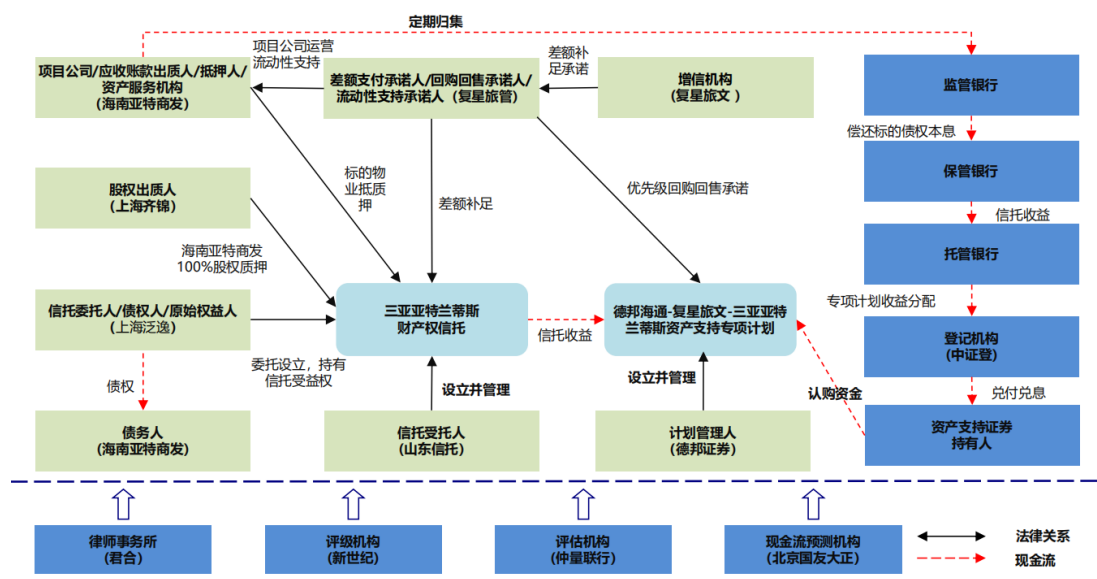
房地产，包括三亚亚特兰蒂斯酒店及水上乐园 A 区（以下简称“标的物业”）。

在财产权信托项下，上海泛逸向借款人海南亚特商发提供借款形成债权，上海泛逸作为委托人将上述债权及与该等债权相关的一切附属权利（以下简称“标的债权”）信托予受托人山东信托，自信托生效日起，海南亚特商发应按照《债权转让与确认协议》的约定于每一个还款日向信托财产专户划付当期应付标的债权本息。标的债权的本金金额为人民币 70.01 亿元。

海南亚特商发作为抵押人和应收账款出质人，将《山东信托·复星旅文三亚亚特兰蒂斯财产权信托项目抵押合同》所附抵押财产清单所列的评估价值为 144.22 亿元的三亚亚特兰蒂斯酒店及水上乐园 A 区相关物业抵押给受托人，并将特定期间内，项目公司运营管理产生的全部经营收益（包括但不限于物业租赁合同项下的租金、已被抵扣的租赁保证金；因承租人违反租赁合同产生的罚息、赔偿金、违约金；酒店客房收入；水族馆、水上乐园 A 区的门票收入；酒店及水上乐园 A 区餐饮及销售收入等）质押给受托人。

同时，股权出质人上海齐锦以其合法拥有的海南亚特商发 100% 股权向受托人提供质押担保，为海南亚特商发在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供质押担保。此外，第一顺位差额支付承诺人复星旅管承诺对借款人未足额根据《债权转让与确认协议》支付完毕的应付本金和/或利息及其他应付款项的差额部分承担差额支付义务，复星旅文承担第二顺位的差额补足义务。中信银行上海分行为监管银行，民生银行上海分行为保管人，

各自履行相应的资金监管和保管的职责。



标的物业为三亚亚特兰蒂斯酒店和水上乐园 A 区。概况如下：

	酒店	水上乐园A区
土地证号	琼（2016）三亚市不动产权第0002764号	琼（2016）三亚市不动产权第0002763号
不动产权证	琼（2018）三亚市不动产权第0028451、0028626、0029579、0028620、0028619、0028621及0028876号	
权利人	海南亚特兰蒂斯商旅发展有限公司	
坐落	三亚市海棠区海棠北路	
使用权类型	出让	
用途	住宿餐饮用地	文体娱乐用地
土地面积（㎡）	343971.03	193449.20
土地面积（分摊）	34002.68	27708.08
建筑面积（㎡）	250298.58	58562.72
描述	2018年2月15日竣工，2019年4月29日正式开业；1314间客房	亚特兰蒂斯水上乐园A区共32幢建筑物；
终止日期	2054-2-18	2064-2-18
三亚亚特兰蒂斯酒店和水上乐园A区：不动产权证权属清晰，目前已经完成山东信托为第一顺位抵押权人的抵押登记		

（二）交易目的

我公司对本债券投资的交易目的是实现资产组合的多元化,同时

提高资金使用效率。本债券收益率在目前市场环境中具有一定吸引力，风险可控，对我公司近三年的财务状况和经营成果会有积极的影响。

（三）交易条件及交易协议

资产支持证券可以申请通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日（不含开放参与日）或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

次级资产支持证券由上海复星旅游管理有限公司全额认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，上海复星旅游管理有限公司认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

本 CMBS 于 2020 年 3 月 20 日完成募集，并自该日起（含该日）开始计息，到期日为 2044 年 1 月 28 日。本 CMBS 每 3 年开放申赎一次。

（四）定价政策

本 CMBS 定价的基本策略和原则是综合考虑发行人公开发行的其他类似的债务融资工具的期限、收益率、以及流动性折溢价等因素来制定本债券的收益率。

本 CMBS 票面利率为固定利率 5%，每半年付息一次。每 3 年开放申赎一次。我司买入净价 99.664 元，全价 101.061 元，年化收益率 5.20%。根据可比基准的收益率和期限的综合比较，本债券收益率在

合理范围内。

（五）对财务状况及经营成果的影响

按照投资金额 7500 万元计算,预期我司本年应收利息约为 133.56 万元,对我司本期和未来财务状况及经营成果影响较小。

四、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

根据《中国银保监会关于印发保险公司关联交易管理办法的通知》（银保监发〔2019〕35号）第十四条,保险公司资金运用关联交易应符合以下比例要求:

（一）保险公司对全部关联方的投资余额,合计不得超过保险公司上一年度末总资产的 30%与上一年度末净资产二者中金额较低者;

（二）保险公司投资未上市权益类资产、不动产类资产、其他金融资产和境外投资的账面余额中,对关联方的投资金额不得超过上述各类资产投资限额的 50%;

（三）保险公司对单一关联方的全部投资余额,合计不得超过保险公司上一年度末总资产的 15%;

（四）保险公司投资金融产品,若底层基础资产涉及控股股东或控股股东的关联方,保险公司购买该金融产品的份额不得超过该产品发行总额的 60%。

根据《中国银保监会关于印发保险公司关联交易管理办法的通知》（银保监发〔2019〕35号）第十六条,保险公司与关联方及其企业集团的其他成员之间发生的资金运用类关联交易,应当合并计算金额并适用本办法第十四条的规定。

我公司全部关联方账面余额合计 9.31 亿元（含本次投资），上年度末总资产的 30%为 34.08 亿元，上年度末净资产为 16.38 亿元，两者孰低为 16.38 亿元，我对全部关联方的投资余额不超过限额，符合第十四条第（一）款规定。

我公司其他金融资产中对关联方的账面余额合计 2.44 亿元（含本次投资），上季度末总资产的 25%为 30.36 亿元，因此我对其他金融资产的投资限额的 50%为 15.18 亿元，鉴于此，我公司其他金融资产中对关联方的账面余额不超过其他金融资产投资限额的 50%。符合第十四条第（二）款规定。

我对复星集团按合并口径计算的关联交易总敞口为 8.56 亿元（不含本次投资），本次投资完成后，我对复星集团按合并口径计算的关联交易总敞口为 9.31 元，上年度末总资产的 15%为 17.04 亿元，我对单一关联方的全部投资余额，合计不超过保险公司上一年度末总资产的 15%。本次投资符合第十四条第（三）款规定和第十六条规定。

本 CMBS 总发行规模 70.01 亿元。我司认购金额 7,500 万元，占本期债券发行规模的 1.07%，低于 60%比例，符合第十四条第（四）款规定。

五、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2020年6月28日批准合资公司投资不超过7500万元人民币于德邦海通-复星旅文-三亚亚特兰蒂斯资产支持专项计划。

（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。董事会做出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 7 月 10 日