

上海爱建集团股份有限公司

关于利用自有资金进行委托理财公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 委托理财受托方：上海爱建信托有限责任公司
- 委托理财金额： 5900 万元
- 委托理财期限：自 2016 年 9 月 14 日起不超过 24 个月
- 委托理财投资类型： 集合资金信托计划

一、委托理财概述

（一）委托理财基本情况

上海爱建集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）为提高公司闲置资金效益，在平衡好资金的前提下，于 2016 年 9 月 14 日与上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）签署集合资金信托合同，以自有资金认购爱建信托发行的“爱建信托-中梁房地产基金 2 号”集合资金信托计划（第二期），认购金额 5900 万元，持有期限不超过 24 个月，可视情况提前终止。

本次委托理财不构成关联交易。

（二）公司内部需履行的审批程序

该事项已经公司有权批准机构批准。

二、委托理财协议主体的基本情况

1、交易对方基本情况

交易对方名称：上海爱建信托有限责任公司

企业性质：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市徐汇区肇嘉浜路746号3-8层

法定代表人：周伟忠

注册资本：人民币30亿元

主要股东：上海爱建集团股份有限公司

主营业务：经营范围为资金信托，动产信托，不动产信托，有价证券信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务，经营企业资产的重组、购并及其项目融资、公司理财、财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（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）

2、交易对方主要业务最近三年发展状况

爱建信托最近三年信托业资产管理规模和经营收入仍实现了稳健增长。其中，近三年度（2013年度、2014年度、2015年度）分别实现净利润36508.56万元、45666.66万元、52088.19万元，呈现持续增长的态势。

3、交易对方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明

爱建信托系本公司全资子公司。

4、交易对方最近一年主要财务指标

2015年年末，爱建信托总资产为487,882.99万元，净资产为383,445.50万元，营业总收入为96,528.51万元，营业利润为70,434.71万元，净利润为52,088.19万元。[上述数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计]

三、委托理财合同的主要内容

（一）基本说明

公司以自有资金受让“爱建信托-中梁房地产基金2号”集合资金信托计划（第二期），持有期限不超过24个月，可视情况提前兑付。信托计划受托人于信托计划成立每满12个月、信托单位部分终止、信托计划终止时进行信托利益分配，预计年化收益率约6.7%。

（二）产品说明

“爱建信托-中梁房地产基金2号”集合资金信托计划发起人系爱建信托，目前已成立两期，第一期设立时间为2016年8月19日；第二期设立时间为2016年9

月14日，设立时总规模5900万份，目前总量为5900万份。

“爱建信托-中梁房地产基金2号”集合资金信托计划的信托目的：全体委托人基于对受托人的信任，认（申）购信托单位并加入信托计划，由受托人根据信托文件的规定，将信托资金加以集合运用，以信托资金与上海中梁、龙湾泰安共同投资于上海融逸、上海融悦，并以上海融逸、上海融悦作为房地产投资平台，通过上海融逸、上海融悦进行房地产投资，其中首个投资项目为中梁志、中梁轩开发建设的中梁乐清四期项目。闲置资金用于银行存款或现金类产品，信托计划以管理、运用或处分信托财产形成的收入作为信托利益的来源，为投资者获取投资收益。

该信托计划的主要保障措施为：

（1）土地抵押：如果在乐清项目领取预售证前，项目公司（包括乐清市中梁志置业有限公司（简称“乐清中梁志”）、乐清市中梁轩置业有限公司（简称“乐清中梁轩”））仍不能取得开发贷的，那么届时G-b12、G-b6&7两个地块的土地和在建工程需抵押给爱建信托。

（2）集团、实际控制人担保：苏州工业园区华成房地产开发有限公司（简称“苏州华成”）及其实际控制人（杨剑、徐晓群夫妇）为本次信托计划对两个项目公司的投资本金和收益支付提供连带责任担保。

（3）股权控制和质押：爱建信托持有持有上海融逸【49】%股权和上海融悦【49】%股权，同时将剩余【51】%上海融逸股权、剩余【51】%上海融悦股权和【100】%乐清中梁志股权、【100】%乐清中梁轩股权对信托计划的股东借款提供质押担保。

（4）董事会重大事项一票否决权：爱建信托加入上海融逸、上海融悦、乐清中梁志、乐清中梁轩的董事会，对其重大事项具有一票否决权。

（5）工程进度管理：

工程节点	起始日期
开工	信托成立满【7】个月
预售	信托成立满【12】个月
封顶	信托成立满【16】个月

若项目公司未按照上表约定的时间完成相应工作内容的，则：

项目公司应在对应完成时间后的【3】个工作日内向爱建信托支付整改保证

金【500】万元；

项目公司在支付整改保证金后，如在上表约定的完成时间后【3】个月内完成工作内容的，则已支付的整改保证金在完成工作内容后【10】个工作日内无息返还给项目公司；

如在上表约定的完成时间后【3】个月内仍未完成工作内容的，则整改保证金转为罚金，由爱建信托没收并在任何情况下都不予返还；

如在上表约定的完成时间后【6】个月内仍未完成工作内容的，则爱建信托有权处置其持有的项目公司股权和债权，要求项目公司提前偿还股东借款并行使担保权利。

（6）全封闭资金监管（预算管理和账户监管）：

预算管理：项目公司编制总预算、年度预算、月度预算，报爱建信托审批后，按照经审批的预算进行支付款项。

账户管理：项目公司账户分为日常用款户（资金只出不进，每月从监管账户转100万元、200万元用于日常支出）和监管户，对日常用款户开通查询网银，监管户预留爱建信托监管人员印鉴并开通网银，爱建信托掌握最后一道u盾。

（7）上海融逸对乐清中梁志的股东借款、上海融悦对乐清中梁轩的股东借款劣后于爱建信托对项目公司的股权、债权投资本金和收益。

（8）印章管理：爱建信托与中梁地产共管两个项目公司、上海融逸、上海融悦的公章、财务章和法人章。

“爱建信托-中梁房地产基金2号”集合资金信托计划（第二期）在投资管理运用中可能存在以下风险，如：法律、政策风险，市场风险，信用风险，流动性风险，信托提前终止或延期风险，管理风险，保管人风险，投资退出风险，经营风险，不可抗力及其他风险。

爱建信托作为受托人承诺本着恪尽职守，遵守诚实、信用、谨慎、有效管理的原则管理和运用信托财产，但不承诺信托财产本金不受损失、不承诺最低收益。

（三）敏感性分析

公司此次在保证资金安全的前提下，利用自有资金进行委托理财，不会影响公司日常经营运作，未来将产生信托计划收益，增加公司的投资收益。

（四）风险控制分析

此次委托理财经公司内部有权机构批准后实施，公司将随时跟踪该信托计划的运行情况和项目进度，及时了解风险信息，一旦发现有可能产生风险的情况，将要求受托人爱建信托作出相关说明并提供风险防范预案，同时采取必要措施，控制和化解风险。公司将在定期报告中披露报告期内委托理财的相关情况。

四、截至本公告日，公司连续十二个月累计进行委托理财（不含本次）的发生金额为 85,560 万元。

特此公告。

上海爱建集团股份有限公司董事会

2016 年 9 月 20 日