

杭州解百集团股份有限公司 关于购买信托产品的公告

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：山东省国际信托股份有限公司。
- 本次委托理财金额：人民币 5,000 万元。
- 委托理财产品名称：“山东信托·恒祥 107 号集合资金信托计划”信托产品。
- 委托理财期限：预计产品存续期限不超过 12 个月，自相应成立日起算。
- 履行的审议程序：公司第十届董事会第九次会议审议通过《关于利用闲置资金购买“山东信托·恒祥 107 号”信托产品的议案》，授权公司总经理具体组织实施并签署相关协议文本。

一、本次委托理财概况

（一）委托理财目的

为提高资金的使用效率和增加收益，在不影响正常经营周转所需，并保证资金流动性和安全性的基础上，杭州解百集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟使用人民币 5,000 万元暂时闲置自有流动资金向山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）购买为期 12 个月的“山东信托·恒祥 107 号集合资金信托计划”信托产品。

（二）资金来源

本次购买信托产品的资金为公司暂时闲置自有流动资金。

（三）委托理财的基本情况

受托方名称	产品类型	产品名称	金额（万元）	预计年化收益率	预计收益金额（万元）
山东信托	信托理财产品	山东信托·恒祥 107 号集合资金信托计划	5,000	6.7%	335
产品	收益	结构化	参考年化	预计收益	是否构成

期限	类型	安排	收益率	(万元)	关联交易
12个月	非保本收益	无	-	-	否

(四) 公司对委托理财相关风险的内部控制

公司制定了相关制度，建立了理财业务的分类、分级审批程序，从决策层面对理财业务进行把控。公司对理财产品的收益类型、投资类型、银行资质、流动性等进行尽职调查和评估，选择风险较低的产品，总体风险可控。

目前公司理财产品管理主要分为银行理财产品和信托产品，对于购买银行理财产品，按年度金额预计后报股东大会审议；对于购买信托理财产品按每个具体产品报董事会、股东大会审议（若达到股东大会审议标准）。公司各类理财产品由管理层在批准并授权的范围内组织实施。

二、本次委托理财的具体情况

(一) 委托理财合同主要条款

受托人：山东省国际信托股份有限公司

委托人：杭州解百集团股份有限公司

- 1、产品名称：山东信托·恒祥 107 号集合资金信托计划。
- 2、产品类型：信托理财产品。
- 3、购买金额：人民币 5,000 万元。
- 4、产品期限：预计存续期限不超过 12 个月，自相应成立日起算。
- 5、预期收益率：产品为非保本收益型，预计收益 6.7%/年。
- 6、履约担保：无。
- 7、合同签署日期：尚未签署正式合同。

(二) 委托理财的资金投向

公司本次委托理财的具体资金投向为债权类资产，具体产品为“山东信托·恒祥 107 号集合资金信托计划”信托产品。

(三) 本次委托理财资金最终使用方相关其他情况

1、资金最终使用方

名称：蚌埠光睿房地产开发有限公司（以下简称“蚌埠光睿”）

资金最终使用的项目：蚌埠光睿将资金用于麓山悦府（东区）项目开发建设。

蚌埠光睿最近一期主要财务指标：蚌埠光睿成立于 2019 年 4 月 8 日。截至 2020 年 6 月的营业收入为 61.57 万元，净利润为-1,446.92 万元，总资产为 37.36 亿元，

净资产为 14.96 亿元（以上数据未经审计）。

经营状况：蚌埠光睿的实际控制人为阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城集团”），控股比例 100%。蚌埠光睿系阳光城集团开发麓山悦府项目所设立的项目公司。

资信状况：截至目前，根据中国执行信息公开网及中国裁判文书网上的信息，蚌埠光睿无正在进行或尚未完结的诉讼、仲裁案件情况。经查询中国执行信息公开网上的信息，亦未发现蚌埠光睿存在被执行及失信被执行记录。

2、担保情况及其他增信措施

抵押人/债务人：杭州富阳乘光置业有限公司（以下简称“富阳乘光”）

质押人：杭州盛光房地产开发有限公司（以下简称“杭州盛光”）

保证人：阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城集团”）

主要措施：

（1）土地抵押

富阳乘光以其持有的杭州市富阳区富春 76 号地块土地使用权为债务人在主合同项下的一切义务与责任向山东信托提供第一顺位抵押担保并办理抵押登记。山东信托向蚌埠光睿支付首期转让价款时，抵押物对应的初始抵押率不超过 70%。为免异议， $\text{初始抵押率} = \text{主债权本金金额} / \text{已办理完毕抵押登记的抵押物评估价值}$ 。信托计划存续期间，抵押地块不办理在建工程抵押，且在建工程不得对外抵押；

在目标项目达到预售条件后，山东信托配合目标项目申请预售时土地分割解押。信托计划存续期间，控制整体动态抵押率不高于 70%。若抵押物在信托计划存续期间发生可能导致整体动态抵押率高于 70%的情况时，山东信托有权要求交易各方采取以下任一或几种措施，使得整体动态抵押率不高于 70%：

①要求富阳乘光及/或第三方向监管账户或信托财产专户缴纳保证资金，直至整体动态抵押率不高于 70%；

②要求富阳乘光提前部分还款；

③要求富阳乘光及/或其指定的第三方置换拟预售部分的抵押物，新抵押物需为位于一二线城市的住宅项目土地及在建工程（商业占比不超过 10%），其价值与拟置换抵押物相当，且需经山东信托认可；

④增加现场主动管理措施，向富阳乘光派驻一名现场管理人员与富阳乘光相关

人员共同管理富阳乘光的所有章证照、银行账户、目标项目重要证件等，并对富阳乘光已开立银行账户加印鉴进行监管等。

⑤经各方确认的其他措施。

富阳乘光确认并承诺：在整体动态抵押率高过 70%期间，山东信托有权向富阳乘光派驻一名现场管理人员与富阳乘光相关人员共同管理富阳乘光的公章、财务章、合同专用章、法定代表人名章、开户许可证、银行预留印鉴、网银密钥、目标项目的重要证件、银行账户等所有章证照、印鉴和银行账户，并对富阳乘光已开立银行账户加印鉴进行监管等，监督富阳乘光运营，直至抵押率降至不高于 70%为止。

(2) 股权质押

杭州盛光以其持有的富阳乘光 100%股权（对应注册资本为 190,000 万元）为债务人在主合同项下的一切义务与责任向山东信托提供质押担保并办理股权质押登记。

(3) 保证担保

阳光城集团为债务人富阳乘光在主合同项下的一切义务与责任向山东信托提供不可撤销的连带责任保证担保。

(4) 其他监控措施

①对融资人/转让人的监管

根据《资金监管协议》，蚌埠光睿在托管银行开立资金监管账户，监管账户内的信托资金专项用于麓山悦府（东区）项目的开发建设。

②对债务人监管

根据《销售资金监管协议》，对目标项目的全部销售回款资金进行监管。该协议约定：1) 目标项目的全部销售回款资金（包括但不限于目标项目的首付款、认筹定金、按揭款等）均进入销售资金监管账户；2) 所有销售回款账户（包括销售资金监管账户、按揭银行一般户等全部接收销售回款的账户）均需预留山东信托指定印鉴；3) 全部销售回款资金仅用于目标项目建设及清偿标的债权本息；4) 监管账户内每笔销售回款的留存金额均不得低于该笔销售回款转入时的 50%。

信托计划成立后，当目标项目新增网签面积占总可售面积（扣除信托计划成立前已预售面积，下同）的比例达到 50%时，债务人富阳乘光累计归还不低于全部标的债权本金的 50%及相应利息；当目标项目新增网签面积占总可售面积的比例达到 70%时，债务人归还完毕剩余全部标的债权本息。债务人承诺随时应山东信托要求提供

该项目的网签情况或提供项目网签公开信息。

③其他约定

信托计划存续期间，如富阳乘光向招商银行申请开发贷款，则允许信托资金与开发贷资金并存，但需确保山东信托仍为第一顺位抵押权人，且富阳乘光对金融机构的债务总余额不超过抵押地块投资总额的70%；如向其他银行申请开发贷款或无法确保山东信托为第一顺位抵押权人，则山东信托有权要求债务人提前清偿主合同项下的部分或全部标的债权本息。

3、关联关系说明

本次资金的最终使用方与公司、公司控股股东及实际控制人不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等关联关系。

（四）风险控制分析

针对本次购买信托产品，公司本着严格控制风险的原则，对产品的收益类型、投资类型、流动性进行了尽职调查和评估，评估结果为风险适中。公司本次运用暂时闲置自有流动资金购买信托产品，是在不影响公司正常经营及预计确保资金安全的前提下实施。

三、委托理财受托方的情况

（一）受托方的基本情况

名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	主营业务	主要股东及实际控制人	是否 为本次 交易专 设
山东省国际信托股份有限公司	1987年3月10日	万众	465,885	资金信托、财产权信托、投资银行、融资租赁、资产管理、山东省基本建设基金管理和证券投资基金等	截止2020年6月末，山东信托的前五大股东分别为：山东财政厅（52.96%）、中油资产管理有限公司（18.75%）、中国石油集团资本有限责任公司（18.75%）、中国石油集团股份有限公司（18.75%）和中国石油天然气集团有限公司（18.75%）。实际控制人为山东省财政厅。	否

（二）交易对方主要业务最近三年业务发展状况及最近一年又一期主要财务指

标

根据山东信托 2017~2019 年的年报摘要显示，其主要指标：总经营收入分别为 16.48 亿元、16.95 亿元和 18.87 亿元；归母净利润分别为 8.95 亿元、8.72 亿元和 6.64 亿元；总资产分别为 129.02 亿元、136.12 亿元和 145.72 亿元；净资产分别为 91.48 亿元、95.41 亿元和 98.10 亿元（以上数据经审计）。

山东信托 2020 年半年度总经营收入为 11.37 亿元，归母净利润为 5.14 亿元，总资产为 160.68 亿元，净资产为 100.69 亿元（以上数据未经审计）。

（三）关联关系说明

本次委托理财受托方为山东信托，山东信托与公司、公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，本次理财受托方并非为本次交易专设。

（四）公司董事会尽职调查情况

公司已对交易对方的基本情况、信用评级及履约能力等进行了必要的尽职调查和评估，评估结果为风险适中。

四、对公司的影响

公司最近一年又一期的主要财务情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
资产总额	575,386.68	592,948.60
负债总额	217,825.19	227,708.44
资产净额	357,561.49	365,240.17
经营活动产生的现金流量净额	47,572.09	53,179.41

公司本次购买信托产品资金为公司自有流动资金，不会影响公司主营业务正常开展以及日常运营资金的使用需要，本次委托理财可以提高公司资金使用效率，获得一定收益。

截止 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金 3,059,591,244.85 元，本次委托理财资金占公司最近一期期末货币资金的比例为 1.63%，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

本次购买的信托产品为非保本收益型，按准则规定应分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。

五、风险提示

公司本次购买的信托产品为融资类项目，不排除因为在信托计划交易过程中发生融资人违约、拒绝履行约定义务等情况，导致信托财产损失，以及不可抗力等风险因素而影响预期收益的信用风险。

六、决策程序的履行

2020年11月9日，公司召开第十届董事会第九次会议审议公司《关于利用闲置资金购买“山东信托·恒祥107号”信托产品的议案》，本次会议应出席董事9人，实际出席董事9人，表决结果为：出席本次会议的全体董事全票同意通过该项议案，授权公司总经理毕铃具体组织实施并签署相关协议文本。

根据《公司章程》之规定，本次委托理财事项在董事会审批权限之内，无需提交股东大会审议通过。

七、截至本公告日，公司最近十二个月使用自有资金委托理财情况

单位：人民币，万元

序号	理财产品类型	实际投入 金额	实际收回 本金	实际收益	尚未收回 本金金额
1	信托理财产品：安泉415号	5,000	5,000	367.89	
2	信托理财产品：融创杭州特定资产收益权投资集合	5,000	5,000	203.93	
3	信托理财产品：浙金·汇业327号宁波项目	5,000	5,000	333.01	
4	信托理财产品：安泉455号	5,000	5,000	396.67	
5	信托理财产品：恒信共筑235号	5,000	5,000	157.64	
6	信托理财产品：安泉505号	5,000		200.00	5,000
7	信托理财产品：尊元21号	5,000		112.19	5,000
8	信托理财产品：瑞盛83号	5,000		35.48	5,000
9	信托理财产品：东兴780号	5,000			5,000
10	银行理财产品(按余额管理)	110,125		2,370.50	48,000

合计	155,125	25,000	4,177.31	68,000
最近12个月内单日最高投入金额				135,050
最近12个月内单日最高投入金额/最近一年净资产 (%)				52.54%
最近12个月委托理财累计收益/最近一年净利润 (%)				17.75%
目前已使用的理财额度				93,000
尚未使用的理财额度				112,000
总理财额度				205,000

注：上述总理财额度包括按余额管理银行理财产品审批的额度 16 亿元，以及按每个单项信托产品审批的购买金额计入额度 4.5 亿元。

特此公告。

杭州解百集团股份有限公司董事会

二〇二〇年十一月九日