

中国人民健康保险股份有限公司关于 开展深圳招商中环项目投资重大关联交易 临时信息披露报告

人保健康临时信息披露报告[2020年]12号

根据中国银行保险监督管理委员会《保险公司关联交易管理办法》(银保监发〔2019〕35号)以及《保险公司资金运用信息披露准则第1号：关联交易》(保监发〔2014〕44号)等相关规定，现将我公司开展深圳招商中环项目投资重大关联交易有关情况披露如下：

一、关联交易概述及交易标的基本情况

(一) 关联交易概述

我公司于2020年6月26日签署《关于设立中保不动产(深圳)有限公司的出资协议》(以下简称“出资协议”)，设立中保不动产(深圳)有限公司(以下简称“中保不动产公司”或“项目公司”)作为项目公司开展深圳招商中环项目投资。该项目总投资金额为49.54亿元，项目购置完成后，拟由项目公司长期持有并运营管理。我公司与中国人民财产保险股份有限公司(以下简称“人保财险”)、中国人民人寿保险股份有限公司(以下简称“人保寿险”)共同通过中保不动产公司投资深圳招商中环项目标的物业(即招商中环A栋写

字楼)，其中人保财险投资金额为 24.77 亿元(持股比例为 50%)，人保寿险投资金额为 18.5775 亿元(持股比例为 37.5%)，我公司投资金额为 6.1925 亿元(持股比例为 12.5%)，合计投资金额为 49.54 亿元。本次我公司出资金额为人民币 5.9025 亿元。人保财险及人保寿险均为我公司关联方，且合计投资金额超过我公司上年度未经审计净资产的 1%，因此构成重大关联交易。

（二）交易标的基本情况

深圳招商中环项目标的物业（即招商中环 A 栋写字楼）原为 2017 年深圳市罗湖区政府定制的产业办公用房。2017 年 9 月，深圳市罗湖区机关物业管理办公室代表深圳市罗湖区政府与深圳市德瀚投资发展有限公司陆续签订相关协议，就项目定制事项及各方权利义务进行了具体约定，后经深圳市罗湖区政府与人保投资控股有限公司友好协商，深圳市罗湖区政府同意将项目相关权益整体转让给我公司、人保财险及人保寿险。我公司与人保财险、人保寿险共同出资设立中保不动产公司，由该公司作为项目公司开展深圳招商中环项目投资。项目公司成立后，除购置、持有并运营深圳招商中环项目标的物业（即招商中环 A 栋写字楼）外，不开展其他业务，也不进行对外投资。

二、交易对手情况

（一）交易各方的关联关系

中国人民保险集团股份有限公司（以下简称“人保集团”）是我公司、人保财险以及人保寿险的控股股东。

（二）关联方基本情况

1. 人保财险

人保财险成立于 2003 年 7 月 7 日，企业类型为股份有限公司（上市），注册资本为人民币 222.43 亿元，统一社会信用代码为 91100000710931483R。人保财险是经国务院同意、银保监会批准，由人保集团发起设立的、亚洲较大的财产保险公司。公司经营范围为：财产损失保险、责任保险、信用保险、意外伤害保险、短期健康保险、保证保险等人民币或外币保险业务；与上述业务相关的再保险业务；各类财产保险、意外伤害保险、短期健康保险及其再保险的服务与咨询业务；代理保险机构办理有关业务；国家法律法规允许的投资和资金运用业务；国家法律法规规定的或国家保险监管机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）

2. 人保寿险

人保寿险成立于 2005 年 11 月 10 日，企业类型为股份有限公司，注册资本为人民币 257.61 亿元，统一社会信用代码为 911100007109337022。人保寿险是经国务院同意，银保监会批准，由人保集团为主发起设立的全国性寿险公司。公

司经营范围为：在北京市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：一是人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；二是上述业务的再保险业务；三是在银保监会批准的范围内，代理人保财险和人保健康的保险业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

三、关联交易主要内容及定价政策

（一）关联交易主要内容

我公司与人保财险、人保寿险共同签署出资协议，共同发起设立中保不动产公司作为项目公司，通过该项目公司开展深圳招商中环项目投资，属于与关联方共同投资的资金运用类重大关联交易。中保不动产公司为深圳招商中环项目标的物业（即招商中环 A 栋写字楼）的直接所有人，该公司为有限责任公司，具有法人资格，有独立法人财产，该公司以其全部财产对公司债务承担责任。我公司作为投资发起人，以认缴出资额为限对该公司承担有限责任。

1、协议生效条件：该出资协议在交易各方法定代表人或其授权代表签字并加盖公司公章后生效。

2、协议生效时间及履行期限：该出资协议自 2020 年 6 月 26 日起生效，除非各方协商一致终止，该出资协议持续有

效至项目公司终止。

（二）定价政策

1. 交易价格: 深圳招商中环项目总投资金额 49.54 亿元, 其中 49.4 亿元作为项目公司注册资本金, 用于项目公司取得深圳招商中环项目标的物业 (即招商中环 A 栋写字楼) 产权, 其余约 1500 万元作为项目公司启动资金及前期流动资金, 计入项目公司资本公积。我公司按照 12.5% 的出资比例支付的投资金额共 6.1925 亿元。

用于项目公司取得深圳招商中环项目标的物业 (即招商中环 A 栋写字楼) 产权的金额合计 49.4 亿元, 用途包括: 项目毛坯购置价款 44.864 亿元、装修价款 (含 5,000 平方米地下停车空间专属使用权) 2.898 亿元、深圳市罗湖区人民政府前期垫付的物业定制的财政资金使用成本约 0.255 亿元及买方交易税费 1.368 亿元。

2. 交易结算方式: 我公司与人保财险、人保寿险按照相应出资比例, 将项目款项支付至项目公司指定账户, 再由项目公司统一对外支付。交易完成后, 项目公司成为项目标的物业 (即招商中环 A 栋写字楼) 的直接所有人, 并拟将全部项目标的物业按照市场化原则进行出租运营, 各投资人按照出资比例享有相应权益。

3. 定价政策: 该项目的交易定价按照一般商业条款以及公平、公正的市场化原则进行, 交易定价方式公允、合理,

符合相关法律法规要求，不存在损害任何一方及其股东或相关方利益的情形。

四、交易决策及审议情况

（一）决策的机构、时间、结论

2020年3月26日，我公司第三届董事会关联交易控制委员会第一次会议审议通过《关于审核公司开展深圳招商中环项目投资的议案》，并出具书面意见：本重大关联交易符合平等、公平原则，交易价格按市场价格确定，定价公允，条款不存在损害公司、股东和保险消费者利益内容。本关联交易审查程序符合法律法规和监管机构的有关规定，符合公司章程和关联交易管理制度的规定。

2020年3月27日，我公司第三届董事会第三十二次会议审议通过《关于批准公司开展深圳招商中环项目投资的议案》。

（二）审议的方式和过程

我公司第三届董事会关联交易控制委员会以书面形式审议《关于审核公司开展深圳招商中环项目投资的议案》，并就本笔重大关联交易的合规性、公允性和必要性以及是否损害保险公司和保险消费者利益发表书面意见。

2020年3月27日，我公司以现场会议形式召开了第三届董事会第三十二次会议，会议审议并一致通过了《关于批准公司开展深圳招商中环项目投资的议案》。

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，向中国银保监会保险资金运用监管部反映。

中国人民健康保险股份有限公司

2020 年 7 月 8 日