

# 上海人寿保险股份有限公司与全资子公司 上海佳寿房地产开发有限公司 关于租赁业务关联交易的信息披露公告

根据《保险公司信息披露管理办法》（中国银行保险监督管理委员会令 2018 年第 2 号）《保险公司关联交易管理暂行办法》（保监发〔2007〕24 号）及相关规定，上海人寿保险股份有限公司（以下简称“我公司”或“上海人寿”）与全资子公司上海佳寿房地产开发有限公司签订的房屋租赁合同为关联交易，需要进行披露，现将该关联交易情况披露如下：

## 一、交易概述及交易标的的基本情况

### （一）交易概述

上海人寿全资子公司上海佳寿房地产开发有限公司（以下简称“佳寿房地产”）持有世纪大道 201 号渣打银行大厦建筑面积 48,056.16 平方米。上海人寿向佳寿房地产承租世纪大道 201 号渣打银行大厦 13 层（实际楼层）03、04 单元 1,170.42 平方米用作办公。

### （二）交易标的的基本情况

渣打银行大厦位于上海市浦东新区世纪大道 201 号，土地使用权 1996 年 2 月 9 日至 2046 年 2 月 8 日，土地性质为综合用地，土地使用权获得来源为出让，土地使用权面积 5,952 平方米。

渣打银行大厦总建筑面积 55,674.75 平米(其中地上建筑面积 45,494.53 平米),地上共 26 层,地下 3 层,其中 15-18 层共 7,619 平米已出售给渣打银行。

目前渣打银行大厦除出售给渣打银行之外的产权面积(建筑面积 48,056.16 平米,地上建筑面积 38,519.62 平米)全部由上海佳寿房地产开发有限公司持有,上海佳寿房地产开发有限公司是上海人寿全资子公司。

## 二、交易对手情况

### (一) 交易法人的基本情况

1. 法人名称: 上海佳寿房地产开发有限公司
2. 企业类型: 有限责任公司
3. 经营范围: 房产经营, 自有房屋租赁, 物业管理。
4. 注册资本: 人民币 25946.5388 万元整
5. 统一社会信用代码: 913101156073399084

### (二) 关联方与我公司存在关联关系的说明

交易双方为上海人寿和佳寿房地产。佳寿房地产作为上海人寿 100% 子公司, 双方存在关联关系。根据《保险公司关联交易管理暂行办法》等监管规定, 佳寿房地产为我司的关联方。

## 三、交易协议的主要内容

### (一) 交易价格

上海人寿有意向佳寿房地产承租 13 层(实际楼层) 03、04 单元 1,170.42 平米用作办公, 租金如下:

序号	建筑物名称	地址	租赁单价（元/m <sup>2</sup> ·天）
1	渣打银行大厦	浦东新区世纪大道 201 号 13 层 （实际楼层）03、04 单元	10

物业管理费与渣打银行大厦其他租户相同，为 28 元/平米/月。租赁期三年，上述租赁合计关联交易金额（租金及物业管理费）人民币 1,281.6099 万元。

## （二）交易结算方式

上海人寿自起租日起按期（每 3 个月为一期）向佳寿房地产支付租金。

## （三）协议生效条件、生效时间、履行期限

租赁合同自 2018 年 9 月 9 日双方签字盖章后生效。根据监管要求和公司关联交易管理的有关规定，上海人寿与佳寿房地产租赁交易需提交公司董事会审计委员会备案。

## 四、交易的定价政策及定价依据

### （一）定价政策

该项关联交易按照等价有偿、公允市价的原则定价，体现了公平、公正、公开的原则；不存在损害公司、全体股东和被保险人利益的情形。

### （二）定价依据

佳寿房地产聘请上海东洲房地产土地估价有限公司对租金进行评估，对双方签署的租赁合同租金公允性发表意见。上海东洲房地产土地估价有限公司采用市场法，对佳寿房地产拟了解市场租赁价值所涉及的世纪大道 201 号渣打银行大

厦 13 层（实际楼层）03、04 单元租赁价格进行评估，结论如下：

委估对象地址	面积（平方米）	日租金单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)
世纪大道 201 号 13 层 03、04 单元（办公室）（实际楼层）	1170.42	10.00

### 五、本年度与该关联方已发生的关联交易累计金额

2018 年 1 月 1 日至今，上海人寿和佳寿房地产累计已发生的关联交易金额为 0 万元（不含本次关联交易金额）。

### 六、中国银行保险监督管理委员会认为需要披露的其他事项

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。

上海人寿保险股份有限公司

2018 年 9 月 10 日