

上海人寿保险股份有限公司
关于投资镇江宝龙城市广场不动产项目
重大关联交易的公告

根据《中华人民共和国保险法》《保险资金运用管理暂行办法》《保险资金投资不动产暂行办法》等法规，2015年上海人寿保险股份有限公司（以下简称上海人寿或我司）拟投资镇江宝龙城市广场不动产项目，并于2015年9月11日与镇江宝龙置业发展有限公司（以下简称镇江宝龙）、宝龙地产（香港）控股有限公司（以下简称宝龙地产）签署协议，投资位于镇江市丹徒新城的镇江宝龙城市广场项目。项目投资期限5年，以2亿元增资入股镇江宝龙，现金分红额/股东初始投资金额不低于8.8%/年。2016年12月，我司根据实际情况，经研究决定签署股权回购协议，由上海宝龙实业发展有限公司回购我司持有的镇江宝龙全部股权，我司退出投资镇江宝龙城市广场不动产项目，共累计收取预分红共计约2,300万元，收取违约金40万元，共计2,340万元。

根据现行有关监管要求，该笔交易应追溯认定为重大关联交易，需补充履行相关程序及信息披露工作。现将该交易情况披露如下：

一、关联交易概述及交易标的的基本情况

（一）交易概述

上海人寿于 2015 年 9 月 11 日与镇江宝龙、宝龙地产签署协议，以 2 亿元增资入股镇江宝龙，持有镇江宝龙 38%的股权，投资位于镇江市丹徒新城的镇江宝龙城市广场项目。

（二）交易标的基本情况

镇江宝龙城市广场位于镇江市丹徒区金谷东路 16 号，项目规划包括写字楼、商场、住宅和商业街，投资时写字楼和商场正在施工，总建筑面积约 16 万平米，住宅已接近封顶且基本售罄，步行街已建成在售。

二、关联方基本情况和交易各方关联关系

（一）关联法人的基本情况

1. 镇江宝龙置业发展有限公司

(1) 法人名称：镇江宝龙置业发展有限公司；

(2) 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(3) 经营范围：房地产、酒店开发建设；物业管理；企业管理；自有房屋租赁。

(4) 注册资本：63511.229343 万人民币元

(5) 统一社会信用代码：91321100585502064P

2. 宝龙地产(香港)控股有限公司

(1) 法人名称：宝龙地产(香港)控股有限公司

(2) 企业类型：私人股份有限公司

(3) 成立日期：2007 年 7 月 5 日

(4) 公司注册编号:114178

(二) 关联方与我公司存在关联关系的说明

1. 镇江宝龙置业发展有限公司

福州宝龙房地产发展有限公司（以下简称福州宝龙）对上海人寿持股 5%，许健康先生是该股东单位的实际控制人。镇江宝龙在我司本次股权投资交易发生之前，是宝龙地产 100%控股的全资子公司，实际控制人也为许健康先生。根据中国银行保险监督管理委员会关联交易穿透认定的监管规定，镇江宝龙是我司关联自然人控制的法人，故我司与镇江宝龙之间存在关联关系。

2. 宝龙地产(香港)控股有限公司

福州宝龙对上海人寿持股 5%，宝龙地产对福州宝龙间接持股 100%，两家公司的实际控制人均为许健康先生。根据中国银行保险监督管理委员会关联交易穿透认定的监管规定，宝龙地产是我司持股比例 5%以上股东的控股股东，且为关联自然人控制的法人，故我司与宝龙地产之间存在关联关系。

三、交易协议的主要内容

(一) 交易价格

协议约定的投资方案如下：

融资主体	镇江宝龙置业发展有限公司
期限	5 年
投资资金	2 亿元
投资方式	项目公司股权投资，持股 38%

资金用途	用于建设、装修镇江宝龙城市广场的写字楼和商场，以及后续存量项目的开发建设。
对赌条款	<p>1、镇江宝龙项目剩余6万平米的可建面积在投资期满三年时实现竣工，该地块的地上可售面积去化率不低于90%，销售均价不低于7,000元/平米；</p> <p>2、宝龙城市广场之上的写字楼（LOFT）在投资期满三年时实现竣工，去化率不低于90%，销售均价不低于6,000元/平方米；</p> <p>3、宝龙城市广场最晚不低于2016年3月31日之前正式开业运营，开业前三年，年均租金不低于5,000万元。</p>
救生艇条款	<p>投资期满三年时，上海人寿与宝龙地产对上述对赌条件进行确认，若上述任意一点没有满足的，宝龙地产或其指定的任意第三方，有义务按照不低于 8.8%的年化收益率受让上海人寿持有的镇江宝龙全部股权，上海人寿在发出书面股权受让要求之后的十五个工作日之内，宝龙地产须先行支付股权转让款，上海人寿有义务配合宝龙地产办理股权过户手续。</p>
分红措施	<p>以股东会决议或董事会决议的方式，约定投资期内，镇江宝龙每季度定期进行预分红，现金分红额/股东初始投资金额不低于 8.8%/年。</p>
风控措施	<p>1、镇江宝龙组建董事会，董事会成员共三名，上海人寿委派一名董事。</p> <p>2、以下事项需要董事会一致同意：公司增加或者减少</p>

	<p>注册资本；公司合并、分立、解散或变更公司形式；公司进行利润分配；公司对外提供担保；公司对外借款。</p> <p>3、镇江宝龙在每个月结束后的十五个工作日内，向上海人寿提交上一个月的财务报表、监理报告以及经营情况报告（经营情况报告需要包括项目的开发进度、销售状况以及镇江宝龙的贷款情况）。镇江宝龙需要进行年度审计，在年度审计报告出来后的十五个工作日内，向上海人寿提交。宝龙地产需要在半年报以及年报正式公布之后的十五个工作日内，向上海人寿提供相应年报。</p> <p>4、镇江宝龙需为项目购买保险。</p>
--	--

（二）交易结算方式

上海人寿拟以自有资本金投资镇江宝龙城市广场。

（三）协议生效条件、生效时间、履行期限

增资合作协议经各方或其授权代表正式签署后生效。增资合作协议于2015年9月11日正式签署。

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

经过资产评估公司的评估，本次投资的镇江宝龙的股东全

部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的公允市场价值为 61416.82 万元人民币。

五、交易目的

本次交易的目的，是基于上海人寿的战略定位，符合我司不动产投资业务的目标，结合股东资源，并取得合理的财务回报。

六、交易决策及审议情况

本次投资镇江宝龙城市广场不动产项目，2015年9月经上海人寿内部决策通过，并于2018年8月24日向上海人寿第一届董事会第四十四次会议进行专题汇报。

七、交易对公司本期和未来财务及经营状况的影响

经过测算，根据增资合作协议，上海人寿每年应收取预分红金额 1,760 万。如投资持有至到期，自投资日至投资期满日（五年），上海人寿每年应收取预分红共计金额 8,800 万。

在实际投资期间，上海人寿共累计收取预分红共计约 2,300 万元，收取违约金 40 万元，共计 2,340 万元，对上海人寿的单体报表有积极影响。

八、本年度与该关联方已发生的关联交易累计金额

截止 2015 年二季度，镇江宝龙和上海人寿累计已发生的关联交易金额为 0 元，宝龙地产和上海人寿累计已发生的关联交易金额为 0 元。

九、中国银保监会认为需要披露的其他事项

无。

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，向中国银保监会反映。

上海人寿保险股份有限公司

2018 年 9 月 30 日