

前海人寿保险股份有限公司关于向上海市青浦区徐泾镇徐南路项目追加投资的重大关联交易信息披露的公告

根据《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）、《保险公司关联交易管理办法》（银保监发〔2019〕35号）及相关规定，现将前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）拟通过借款方式向上海市青浦区徐泾镇徐南路项目（以下简称“项目”）追加投资的关联交易情况报告如下：

一、交易概述及交易标的基本情况

（一）交易概述

前海人寿以股东借款方式向全资子公司上海前优置业有限公司、上海前熙置业有限公司、上海前旭置业有限公司、上海前昆置业有限公司（以下简称“项目公司”）追加投入，用于上海市青浦区徐泾镇徐南路项目后续建设及运营，累计借款总额不超项目投资总额的40%，此次为首次借款，借款金额合计人民币贰亿零叁佰万元整（¥203,000,000.00元）。具体各项目公司借款情况如下：

项目公司借款情况表

项目公司名称	借款金额 (万元)	借款期限 (年)	借款利率 (%)
上海前优置业有限公司	4,600	5	8%

上海前熙置业有限公司	5,200	5	8%
上海前旭置业有限公司	5,600	5	8%
上海前昆置业有限公司	4,900	5	8%
合计	20,300	-	-

(二) 交易标的基本情况

就借款金额、借款期限、借款年利率等进行约定。

二、交易各方的关联关系和关联方基本情况

(一) 交易各方的关联关系

上海前优置业有限公司、上海前熙置业有限公司、上海前旭置业有限公司、上海前昆置业有限公司均为前海人寿全资项目子公司，属于前海人寿的关联方。

(二) 关联方基本情况

上海前优置业有限公司、上海前熙置业有限公司、上海前旭置业有限公司、上海前昆置业有限公司均为前海人寿全资项目子公司，共同持有上海市青浦区徐泾镇徐南路项目。项目由07-02A、07-02B、07-02C、07-02D四宗相邻地块组成，用地性质均为商业服务业和商务办公用房综合用地，土地使用年限均为商业40年、办公50年。项目总用地面积30,965.60平方米，容积率均为2.5，规划总建筑面积130,242.36平方米，其中地上总建筑面积78,374平方米，地下总建筑面积51,868.36平方米。

关联法人名称	上海前优置业有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本	60,000 万元
经营范围	房地产开发经营，建筑工程咨询，物业管理，自有房屋租赁，企业管理咨询，商务信息咨询。【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】

关联法人名称	上海前熙置业有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	60,000 万元
经营范围	房地产开发经营，建筑工程咨询，物业管理，自有房屋租赁，企业管理咨询，商务信息咨询。【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】

关联法人名称	上海前旭置业有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	70,000 万元
经营范围	房地产开发经营，建筑工程咨询，物业管理，自有房屋租赁，企业管理咨询，商务信息咨询。【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】

关联法人名称	上海前昆置业有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	70,000 万元
经营范围	房地产开发经营，建筑工程咨询，物业管理，自有房屋租赁，企业管理咨询，商务信息咨询。【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】

三、交易的定价政策及定价依据

（一）定价政策

本次关联交易按照一般商业条款以及公平、公正的市场化原则进行定价，符合法律法规以及前海人寿内部制度相关规定。

（二）定价依据

参考市场上同类型不动产项目公司通过银行渠道融资，年利率大致在 7%~9%之间，本次交易以此为依据，借款年利率取 8%。

四、交易协议的主要内容

（一）交易价格

前海人寿通过传统账户向项目公司借款人民币贰亿零叁佰万元整（¥203,000,000.00 元），借款期限为 5 年，借款年利率为 8%，到期一次还本付息。

（二）交易结算方式

前海人寿以现金借款的方式支付至项目公司账户。

（三）协议生效条件、生效时间、履行期限

《前海人寿保险股份有限公司与上海前优置业有限公司之借款合同》、《前海人寿保险股份有限公司与上海前熙置业有限公司之借款合同》、《前海人寿保险股份有限公司与上海前旭置业有限公司之借款合同》、《前海人寿保险股份有限公司与上海前昆置业有限公司之借款合同》于 2020 年 10 月 19 日签订，根据合同约定，自借款人、出借人双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

以上借款合同的期限均为 5 年，自 2020 年 10 月 19 日起至

2025年10月18日止。

五、交易决策及审议情况

(一) 决策的机构、时间、结论

本次重大关联交易的最终决策层是董事会，2020年10月15日，前海人寿召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议并通过了《关于向上海市青浦区徐泾镇徐南路项目追加投资的重大关联交易的议案》。

(二) 审议的方式和过程

2020年10月10日，前海人寿第三届关联交易控制委员会第十次会议审议通过了《关于向上海市青浦区徐泾镇徐南路项目追加投资的重大关联交易的议案》，同意将该事项提请公司董事会审议。

2020年10月15日，前海人寿召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议并通过了《关于向上海市青浦区徐泾镇徐南路项目追加投资的重大关联交易的议案》。全体独立董事审阅了关联交易的相关文件，一致同意前述议案，并对本次关联交易出具了独立意见。

六、其他需要披露的信息

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，向中国银保监会资金部反映。