

中国平安人寿保险股份有限公司关于与平安不动产有限公司签署《不动产管理咨询协议》暨重大关联交易的信息披露公告

根据《保险公司关联交易管理暂行办法》（保监发〔2007〕24号）、《关于执行〈保险公司关联交易管理暂行办法〉有关问题的通知》（保监发〔2008〕88号）、《保险公司信息披露管理办法》（银保监会令2018年第2号）、《关于进一步加强保险公司关联交易信息披露工作有关问题的通知》（保监发〔2016〕52号）、《中国保监会关于进一步加强保险公司关联交易管理有关事项的通知》（保监发〔2017〕52号）等相关监管规定，现将中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“我公司”）与平安不动产有限公司（以下简称“平安不动产”）重大关联交易的有关信息披露如下：

一、交易概述及交易标的基本情况

（一）交易概述

我公司与平安不动产签署不动产管理咨询协议，根据协议约定，平安不动产为我公司投资的不动产项目提供咨询管理服务，并按协议约定收取咨询服务费。预计整个交易期间（2018年1月1日至2020年12月31日）咨询服务费金额不超过8亿元。

（二）交易标的基本情况

我公司聘请平安不动产就不动产项目的投资管理、工程管理、资产管理、财务管理、物资资产管理及物流仓储管理提供咨询管理服务。

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

中国平安人寿保险股份有限公司与平安不动产有限公司均为中国平安保险（集团）股份有限公司的直接或间接控股子公司。

（二）关联方基本情况

关联法人名称：平安不动产有限公司

企业类型：有限责任公司

经营范围：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。

注册资本：2000000 万元

统一社会信用代码：91440300192305553F

三、交易的定价政策及定价依据

（一）定价政策

可比非受控价格法。

（二）定价依据

1. 工程管理类咨询服务费为建筑安装投资额的 6%。市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同，工程管理的复杂程度，收费标准为建筑安装工程投资额的约 5%至 9%。

2. 项目类咨询服务费定价：协议收费定价为合同约定的投资总额或合同总交易额的 1.2%、咨询服务费超过 2000 万的部分 8 折收取，咨询服务费超过 4000 万的部分 6 折收取，符合市场同类服务定价，同业项目类收费标准约在 1.0%—1.5%范围内。

3. 资产管理类咨询服务费定价：

（1）交付前咨询服务费定价：项目投资额（资产原值）*0.38%，符合市场同类服务定价，市场同类资产管理服务公司根据服务内容不同，收费标准为每年资产价值的 0.1-0.75%之间；

（2）交付后咨询服务费定价：项目投资额（资产原值）*0.38%（商场为 0.35%），符合市场同类服务定价，市场同类资产管理服务公司根据服务内容不同，收费标准为每年资产价值的 0.1-0.75%之间；

（3）瑕疵物业产权完善按物业资产原值×5%收取，最低每单不低于 5 万元，特殊个案另行酌定；瑕疵物业的处置按成交价格 5%收取，最低每单不低于 5 万元，特殊个案另行

酌定。市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同，瑕疵不良物业的复杂程度，收费标准为成交价格的约 4%至 8%；

（4）项目退出咨询服务费：固定咨询服务费为（项目成交价 $\times$ 1%）+超额表现费；超额表现费按超出持有期间 IRR-8%以上部分的 15%；固定咨询服务费超过 2000 万的部分 8 折。市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同，项目退出的复杂程度，收费标准为成交价格的约 1%至 3%，超额部分的提成比例按项目运营情况在 12%-20%之间；

4. 实物资产管理类服务费定价：

（1）工作交接的一次性服务费 70,830.00 元；市场同类资产管理服务公司类似服务的收费标准为 5 万元至 20 万元不等；

（2）日后日常服务费按照总部 22 小时/月、机构 11 小时/月标准执行，服务单价为 100 元/小时，工时根据资产规模，总部和上海项目年耗时 264 小时，其他项目耗时 132 小时；市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同，工作的复杂程度，类似工作的服务单价标准为每小时 80 元至 200 元不等；

（3）上海中国平安金融大厦基建帐套转固 400,000 元服务费。市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同，工作的复杂程度，类似工作的收费标准为每个财务帐套服务收费 200,000 元至 1,000,000 元不等。

5. 财务管理类咨询服务费定价:

咨询服务费共 653.66 万元, 涵盖 23 个项目, 平均每个项目约 28 万元; 市场同类资产管理服务公司根据服务范围的不同, 工作的复杂程度, 类似工作的收费标准为每个项目财务咨询服务收费 20 万元至 60 万元不等。

6. 物流仓储管理类服务费定价: 项目资产原值*对应的权益比例*固定咨询服务费率, 该费率为 0.38%, 流仓储管理类服务费主要参考同类资产管理服务公司收取, 目前同业市场收费费率约在 0.1%-0.75%之间, 价格公允符合市场标准。

四、交易协议的主要内容

(一) 交易价格

预估协议有效期内总金额合计不超过8亿元。

(二) 交易结算方式

人民币转账方式结算。

(三) 协议生效条件、生效时间、履行期限

协议于 2019 年 6 月 12 日自双方法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖公章之日起生效, 至 2020 年 12 月 31 日止 (平安不动产在 2018 年 1 月 1 日起至本协议生效日止如有按照本协议内容提供咨询服务的, 相关费用按照本协议约定一并结算)。

五、交易决策及审议情况

(一) 决策的机构、时间、结论

本次重大关联交易经我公司关联交易管理委员会审议，并由我公司第六届董事会第十七次会议审议通过。

（二）审议的方式和过程

本交易通过董事会现场会议审议表决通过。

六、本年度与该关联方已发生的关联交易累计金额

截至本年度 4 月 30 日，我公司与平安不动产的本年累计发生关联交易金额 20,426,859.42 元。

七、交易目的及交易对公司本期和未来财务状况及经营成果的影响。

（一）交易目的

我公司有投资不动产的实际需要和计划，平安不动产在不动产投资及管理方面具有专业优势。我公司聘请平安不动产提供相关咨询管理服务并达成协议，以满足我公司投资不动产管理的实际需求。

（二）交易对财务状况及经营成果的影响

本次交易对我公司的财务状况及经营成果无重大影响。

八、其他需要披露的信息

无。