

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》重大关联交易的信息披露公告

根据中国保险监督管理委员会《保险公司关联交易管理暂行办法》、《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》、《保险公司信息披露管理办法》、《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》、《保险公司资金运用信息披露准则第1号：关联交易》等相关规定，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”）签署《不动产管理咨询协议》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的基本情况

（一）交易概述

我公司聘请平安不动产就我公司自用类和投资类不动产项目的投资管理、工程管理、资产管理、财务管理及实物资产管理提供咨询管理服务，与平安不动产签订《不动产管理咨询协议》，期限2年，自2016年1月1日起至2017年12月31日止。

（二）交易标的的基本情况

交易标的为项目类、工程管理类、资产管理类、财务管理类、实物资产管理类五类咨询服务。

1、项目类咨询服务：平安不动产就我公司寻找适合自用或投资的优质不动产项目及购买土地使用权进行自用及投资物业的建设提供咨询服务，双方充分沟通达成一致后，最终促成我公司购买此特定的不动产项目。我公司根据平安不动产实际促成购买不动产的交易总额向其支付咨询服务费用。

2、工程管理类咨询服务：我公司聘请平安不动产提供自建自用项目、购买在建工程项目、项目翻新改造项目的工程管理类咨询服务。

3、资产管理类咨询服务：服务内容不仅包括对我公司现有存量物业资产运营管理、新投资项目的投资、建设过程中,或项目升级改造过程中的资产管理类咨询服务及后续经营过程的资产管理类咨询服务,还包括正常经营项目退出过程中的资产管理类咨询服务。

4、财务管理类咨询服务：服务内容不仅包括对甲方现有存量物业的财务管理咨询服务、新投资项目的投资、建设过程中,或项目升级改造过程中的财务管理咨询服务及后续经营过程的财务管理咨询服务,还包括正常经营项目退出过程中的财务管理咨询服务。

5、实物资产管理类咨询服务：我公司委托给平安不动产管理的项目所属的实物资产服务，包括工作交接一次性服务，及日常实物资产管理类服务。

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

包括关联自然人基本情况；关联法人名称、企业类型、经营范围、注册资本、组织机构代码或统一社会信用代码（如有）；

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

1、工程管理类咨询服务费定价：建筑安装投资额 × 6%

2、项目类咨询服务费定价：交易额的1.2%，咨询服务费超过2000万的部分8折，项目费超过4000万的部分6折

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*0.38%

2)、交付后咨询服务费定价：资产原值*0.38%+浮动咨询服务费

3)、瑕疵物业产权完善咨询服务费按物业资产原值×5%收取，最低每单元不低于5万元，特殊个案另行酌定；

瑕疵物业处置咨询服务费按成交价格5%收取，最低每单不低于5万元，特殊个案另行酌定。

4)、项目退出：固定咨询服务费（项目成交价×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

5)、商场项目咨询服务费按照资产原值*0.35%，项目执行团队人员费用由我公司承担

（二）定价依据

此关联交易中，交易价格公允，程序合法，信息透明，符合关联交易公允性原则。工程管理类咨询服务费定价参考2015年工程管理类收费标准维持不变。项目类咨询服务费定价，同业项目类收费标准约在1.0%—1.5%范围内，如新加坡淡马锡旗下的房地产基金公司Mapletree，其投资费为基金总规模的1.5%/年，本次符合市场同类服务定价。资产管理

类咨询服务费定价：交付前咨询服务费，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，例如DTZ收费在资产价值的0.35%；交付后咨询服务费，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；本次符合市场同类服务定价。瑕疵物业产权完善咨询服务费及瑕疵物业处置咨询服务费，按2015年收费标准维持不变；项目退出咨询服务费按2015年收费标准维持不变。财务管理类咨询服务费定价参考2015年收费标准。

四、交易协议的主要内容

（一）交易价格

- 1、工程管理类咨询服务费定价：建筑安装投资额 × 6%
 - 2、项目类咨询服务费定价：交易额的1.2%，咨询服务费超过2000万的部分8折，项目费超过4000万的部分6折
 - 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*0.38%
 - 2)、交付后咨询服务费定价：资产原值*0.38%+浮动咨询服务费
 - 3)、瑕疵物业产权完善咨询服务费按物业资产原值 × 5%收取，最低每单元不低于5万元，特殊个案另行酌定；
- 瑕疵物业处置咨询服务费按成交价格5%收取，最低每单不低于5万元，特殊个案另行酌定。

4)、项目退出：固定咨询服务费（项目成交价×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

5)、商场项目咨询服务费按照资产原值*0.35%，项目执行团队人员费用由我公司承担

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：共计金额70,830元；

2、日后日常服务费，共计金额633,600元；

3、上海中国平安金融大厦基建帐套转固400,000.00元服务费。

总计人民币1,104,430元。

5、财务管理类咨询服务费定价：人民币447.97万元

（二）交易结算方式

转账结算

（三）协议生效条件、生效时间、履行期限

1、协议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。

2、不动产管理咨询服务期限为贰年。自2016年1月1日起至2017年12月31日止。

五、交易决策及审议情况

（一）决策的机构、时间、结论。

本关联交易于2016年10月25日由本公司第五届董事会

届董事会第十九次会议审议通过。

(二) 审议的方式和过程(审议方式包括现场审议表决、通讯审议表决及其他审议表决方式; 审议过程指审议表决的参与主体和主要意见)。

本决议通过董事会现场会议审议表决全票通过。

六、本年度与该关联方已发生的关联交易累计金额;

本年1-9月累计与不动产公司关联交易金额为:

5,530,092,218.41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

我公司有充足的资金及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。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国保险法》及其他相关法律、法规的规定,甲、乙双方本着诚实信用、平等互利的原则,在符合国家各项相关的法律法规条件下,我公司聘请平安不动产就自用类和投资类不动产项目的投资管理、工程管理、资产管理、财务管理及实物资产管理提供咨询管理服务并达成协议。

(二) 交易对财务状况及经营成果的影响

无重大影响。

八、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，向中国保监会保险资金运用监管部反映。