

# 友邦人寿保险有限公司

## 关于大额不动产投资的信息披露公告 (协议签署阶段)



2022年12月

# 友邦人寿保险有限公司

## 关于大额不动产投资的信息披露公告

### (协议签署阶段)

根据原中国保监会《保险公司资金运用信息披露准则第4号：大额未上市股权和大额不动产投资》(保监发〔2016〕36号，以下简称“本准则”)的相关规定，现将友邦人寿保险有限公司(以下简称“我公司”)投资大额不动产有关信息披露如下：

1. 本次投资的披露信息涉及上市公司，且已按上市公司信息披露要求披露了本准则规定的部分或全部信息。

披露的具体位置如下：

香港联合交易所网站 (<http://www.hkexnews.hk>) - 上海实业发展股份有限公司 - 公司公告 - MAJOR TRANSACTION DISPOSAL OF EQUITY INTEREST AND SHAREHOLDER'S LOAN IN A SUBSIDIARY

上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) - 上海实业发展股份有限公司 - 公司公告 - 上海实业发展股份有限公司关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的结果公告

本准则规定的披露信息未披露完全的，在本公告其余部分披露。

2. 本次投资的披露信息涉及关联交易，但已按《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)以及《银行保险机构关联交易管理办法》(银保监会令〔2022〕1 号)等相关规定披露了本准则规定的部分或全部信息。

披露的具体位置如下:

中国保险行业协会网站 - 信息披露 - 重大关联交易信息披露 - 《友邦人寿保险有限公司关于与上海虹晟投资发展有限公司资金运用重大关联交易的信息披露公告》(友邦寿重大关联交易〔2022〕4 号)。

友邦人寿保险有限公司官网首页 - 公开信息披露 - 专项信息 - 关联交易 - 重大关联交易 - 《友邦人寿保险有限公司关于与上海虹晟投资发展有限公司资金运用重大关联交易的信息披露公告》(友邦寿重大关联交易〔2022〕4 号)。

本准则规定的披露信息未披露完全的,在本公告其余部分披露。

## 一、 基本要素

### 1. 拟投资不动产名称

上海市虹口区北外滩 89 街坊项目(以下简称“标的项目”)。

### 2. 所在城市、区位及建设进展情况

本次投资的不动产项目位于上海市虹口区北外滩 89 街坊。根据尽职调查报告及标的项目相应证照,上海实森置业

有限公司(以下简称“上海实森”)拥有标的项目土地使用权,为标的项目的开发建设主体;标的项目宗地面积为 23,037 平方米,建成后地上建筑面积约 144,753 平方米,地下建筑面积约 80,026 平米。标的项目为在建工程,预计于 2023 年上半年竣工。

### 3. 预计投资金额

根据我公司在上海联交所签署《上海市产权交易合同》,受让原上海虹晟投资发展有限公司(以下简称“上海虹晟”)所持有的上海实森 90%股权,以及原上海实业发展股份有限公司和森大厦(上海)有限公司持有的上海实森 100%股东借款债权,上述金额合计约为 50.3 亿元。交易完成后,公司将控股上海实森,从而获得标的项目。后续我公司将为完成标的项目的建设和后续的运营继续提供资金,本项目预计总投资不超过人民币 87 亿元。

### 4. 首次投资日期

本次投资非追加投资,不涉及首次投资日期。

### 5. 完成本次投资后的投资成本及投资余额

根据相关协议约定,我公司完成本次投资后,投资成本及投资余额约为 50.3 亿元,本项目预计总投资不超过 87 亿元。

## 二、投资方式

本次投资为以股权方式投资不动产项目。

上海实森由上海虹晟全资持有,拥有上海市虹口区北外

滩 89 街坊土地使用权，为该项目的开发建设主体。其基本信息如下：

交易标的名称：上海实森置业有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 6 层（集中登记地）

法人代表：邹勇

经营范围：房地产开发经营，物业管理，实业投资，市场营销策划；销售建筑装饰材料，金属材料，木材。（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）

注册资本：13800.000000 万人民币

统一社会信用代码：91310109MA1G51505F

总资产：65.76 亿元（2021 年度）

净资产：1.22 亿元（2021 年度）

### 三、保险公司情况

#### 1. 投资比例

截至 2022 年 9 月 30 日，我公司总资产为 2,493.49 亿元，净资产为 201.02 亿元。本次投资完成后，本项目的累计投资金额占我公司上季度末（2022 年 9 月 30 日）总资产的比例约为 3.49%；我公司投资非自用性不动产的账面余额占我公司上季度末（2022 年 9 月 30 日）总资产的比例约为 7.86%。

## 2. 偿付能力充足率

截至 2022 年 9 月 30 日，我公司偿付能力充足率为 379.76%，符合监管要求。

## 四、共同投资情况

### 1. 关联企业及一致行动人名称及拟投资金额

无。

### 2. 关联交易情况

佛山市集扬物业发展有限公司（以下简称“佛山集扬”）与我公司的控股股东均为友邦保险有限公司。由于佛山集扬将能够对上海虹晟实施重大影响，故上海虹晟构成我公司关联方，本次投资构成重大关联交易。

我公司将严格按照中国银保监会要求及公司关联交易管控相关规定进行关联交易报告和披露。

## 五、其他需要披露的信息

无。

我公司承诺：已充分知晓此项投资的责任和风险，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。