

## 财信吉祥人寿保险股份有限公司 关于投资湘江金融中心部分办公面积 关联交易事项的信息披露公告

根据中国银保监会《保险公司关联交易管理办法》（银保监发〔2019〕35号）的相关规定，现将财信吉祥人寿保险股份有限公司（以下简称“我司”或“财信人寿”）投资湘江金融中心部分办公面积（以下简称“交易标的”）的关联交易有关信息披露如下：

### 一、交易对手情况

我司此次投资的交易对手为交易标的的开发方长沙恒诚业房地产开发有限公司（以下简称“恒诚业”）。

恒诚业成立于2013年11月，法定代表人邓益安，注册资本1,000万，企业类型为有限责任公司，统一社会信用代码为914301000835689879，经营范围为：房地产开发、经营；房地产经纪；房地产、酒店、旅游、实业的投资（不直接参与经营的投资）。（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）。

我司股东长沙先导投资控股集团有限公司持有财信人寿14.9%股份，同时还持有长沙城发恒伟置业有限公司100%

股权，并通过长沙城发恒伟置业有限公司持有交易标的恒诚业 100% 股权。根据《保险公司关联交易管理办法》第五条第二款、第四款规定以及第六十条第二款规定，我公司与项目开发方恒诚业存在关联关系。

上述关联关系如下图所示：



## 二、关联交易类型及交易标的情况

### （一）关联交易类型

根据《保险公司关联交易管理办法》（银保监发〔2019〕35号）的相关规定，此次交易属于资金运用类重大关联交易。

### （二）交易标的情况

我司此次投资的交易标的为位于长沙市岳麓区茶子山东路 112 号的湘江金融中心（以下简称“目标项目”）T2 栋第 27、29 层整层及第 30 层的部分面积。是目标项目内超甲级写字楼物业的中高楼层，物业配套完善，景观资源优质，

属板块内优质资产。

目标项目所在的湖南金融中心是中部首个、全国第十二个国家级新区——湘江新区的商务金融核心板块。该区域是由政府主导、致力打造的立足中部、辐射西部的全国区域性金融中心，目前已有银行、保险、证券等众多金融机构总部入驻或即将入驻，未来发展前景广阔。目标项目临近地铁口及区域内主要干道，交通便利。周边酒店、商场等配套设施齐全。标的物业整体地理位置优越。

本次投资预计投资总面积约 5,562 平方米（最终面积以产权证面积为准），资产单价为 18,230 元/平方米，考虑税费后，收购总单价为 19,146 元/平方米，投资总额约为 1.06 亿元（含交易税费、第三方尽职调查等相关费用），投资期限为长期持有。

表：交易标的分布情况

交易标的情况					
楼层	户室号	交易标的户室号	整层建筑面积（平方米）	交易标的建筑面积（平方米）	交易标的面积占比
27	1-7	1-7	2,226.8	2,226.8	100.0%
29	1-6	1-6	2,218.5	2,218.5	100.0%
30	1-7	2、4-5	2,341.1	1,117.0	68.6%
合计			6,786.4	5,562.3	82.0%

### 三、交易协议主要内容

#### （一）交易价格

交易标的资产单价为 18,230 元/平方米，考虑税费后，收

购总单价为 19,146 元/平米，投资总额约为 1.06 亿元（含交易税费、第三方尽职调查等相关费用）。

表：交易价格情况

科目	单项数值	备注
建筑面积（平米）	5,562	预测绘数据，最终以房产证面积为准
资产单价（元/平米）	18,230	
交易面价（万元）	10,140	最终金额根据产证面积多退少补而变化
交易税费（万元）	510	
契税	406	交易总价的 4.00%
印花税	5	交易总价的 0.05%
维修基金	67	120 元/平建筑面积
尽职调查及评估费	32	
交易总价（万元）	10,650	
交易总单价（元/平米）	19,146	

## （二）交易结算方式

协议生效后，根据交易标的权属变更进度分期支付购房款。

## （三）协议生效条件、生效时间、履行期限

2020 年 12 月 31 日，我司与恒诚业公司签署了关于交易标的的相关交易协议，当日起协议生效。

交易标的权属变更完毕、购房款项全部支付后，本次交易履行完毕。

## 四、交易的定价政策

交易标的拟执行的资产单价为 18,230 元/平米；根据我

司聘请的第三方资产评估机构湖南恒基资产评估有限公司的评估结果显示，交易标的评估价格为 18,650 元/平米；根据第三方市场机构戴德梁行的数据显示，长沙市 2019 年甲级写字楼资产成交均价为 18,363 元/平米。

综合交易标的区位、硬件及上述情况，我认为交易标的定价合理，符合《保险公司关联交易管理办法》第四十九条规定。

## 五、交易决策及审议情况

2020 年 12 月 9 日公司第二届董事会关联交易控制委员会第四次会议、2020 年 12 月 10 日公司第二届董事会第十次会议、2020 年 12 月 25 日公司 2020 年第四次临时股东大会会议，依次审议通过了《关于投资湘江金融中心部分办公面积的议案》，本次关联交易获得独立董事的一致同意。

## 六、其他需要信息的披露

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，向中国银行保监会保险资金运用监管部反映。

财信吉祥人寿保险股份有限公司

2021年1月14日