

# 亚太财产保险有限公司关于与中国泛海控股集团有限公司北京分公司续签写字楼租赁合同的关联交易信息披露公告

重大关联交易信息披露公告〔2023〕1号

根据《银行保险机构关联交易管理办法》（以下简称《办法》）规定，现将亚太财产保险有限公司（以下简称“我司”“公司”）与中国泛海控股集团有限公司（以下简称“甲方”或“中国泛海”）北京分公司续签写字楼租赁合同的关联交易有关信息披露如下：

## 一、关联交易概述及交易标的基本情况

2023年1月20日，我司北京分公司与甲方签订写字楼租赁合同，续租北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心写字楼C座10层作为办公场所，期限三年，每年租金12,417,339.48元。物业管理服务由甲方指定的物业管理机构泛海物业管理有限公司（以下简称“泛海物业”）北京第一分公司负责，物业管理费每年总计1,218,472.20元。本协议项下交易额每年合计为13,635,811.68元，三年总计为40,907,435.04元。

根据《办法》第十九条、第四十七条、第四十八条规定，本协议项下每年度累计交易额虽未达到重大关联交易标准（单笔或年度累计交易金额达到3000万元以上，且占保险

机构上一年度未经审计的净资产的 1%以上), 但属于“统一交易协议”续签的情形, 应按照重大关联交易进行内部审查、报告和信息披露。

根据《办法》第十七条关于关联交易类别的划分标准, 本项交易属于“(二) 服务类关联交易: 包括审计服务、精算服务、法律服务、咨询顾问服务、资产评估、技术和基础设施服务、委托或受托管理资产、租赁资产等”, 构成服务类关联交易。

## 二、交易对手情况

**(一) 出租方(甲方): 中国泛海控股集团有限公司(具体为其北京分公司)**

经济性质或企业类型: 民营企业/其他有限责任公司

经营范围: 科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资; 资本经营、资产管理; 酒店及物业管理; 会议及会展服务; 出租商业用房、办公用房、车位; 通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售; 与上述业务相关的经济、技术、管理咨询; 汽车租赁。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

法定代表人: 卢志强

注册资本及其变化: 2,000,000 万人民币(近三年未发

生变化)

关联关系：中国泛海为我公司控股股东武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）的实际控制法人。

**(二) 物业管理方：泛海物业管理有限公司（具体为其北京第一分公司）**

经济性质或企业类型：民营企业/其他有限责任公司

经营范围：物业管理；机电设备维修；电梯维修；购销电梯、扶梯、日用百货、五金制品、家用电器；园林绿化服务；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营；从事房地产经纪业务；家庭服务；会议及展览服务；洗车服务；清洁服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；应用软件开发（不含医用软件）；软件开发；技术推广服务；销售计算机、软件及辅助设备；计算机系统服务；技术开发；技术服务；互联网信息服务；餐饮服务；销售食品；零售烟草；游泳馆。（以上仅限分支机构经营）（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、互联网信息服务、游泳馆、销售食品、零售烟草以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

法定代表人：潘瑞平

注册资本及其变化：5,000 万人民币（近三年未发生变

化)

关联关系：泛海物业为我公司实际控制人控制的其他法人。

### 三、交易的定价政策

#### (一) 租金标准

根据戴德梁行发布的《2022年第二季度北京写字楼市场概览》，东二环附近甲级（含超甲级）写字楼市场平均租金为每月每平方米 313.72 元。本次续租租金标准为 336.3 元每月每平方米，与东二环附近甲级写字楼租金基本持平，而民生金融中心位于二环以内，且位于北京长安街核心地段，地理位置优越；本次交易价格与历史价格持平。因此，本次交易价格属于市场公允水平。

#### (二) 物业管理费

定价由泛海物业按市场物业管理费确定，每月每建筑面积平方米 33 元，属市场公允水平。

### 四、本年度与上述关联方已发生的关联交易累计金额

#### (一) 2022 年度我司与上述关联方已发生的关联交易情况

1. 与具体关联法人的交易额：我司与中国泛海的关联交易额为 1604.336216 万元，与泛海物业的关联交易额为 332.559438 万元，交易类型均为保险业务以及服务类交易。

2. 合并入武汉公司及其企业集团的交易额：合计

3455.3709 万元，包括保险业务及服务类交易。

## **(二) 2023 年度我司与上述关联方已（拟）发生的关联交易情况**

截止报告日，我司 2023 年拟与中国泛海拟发生的关联交易为本项交易项下的租金，具体为 12,417,339.48 元；拟与泛海物业拟发生的关联交易为本项交易项下的物业管理费，具体为 1,218,472.20 元。

## **五、董事会决议，关联交易控制委员会的意见或决议情况。**

本项关联交易获董事会关联交易控制委员会 2023 年第一次会议全票通过。

在第六届董事会第十二次会议审议过程中，关联董事回避了对该议案的表决，非关联董事均投赞成票，表决情况为：赞成 5 票、反对 0 票、弃权 0 票。

## **六、独立董事发表意见情况。**

我司独立董事在第六届董事会第十二次会议上就本项关联交易事项的公允性、合规性以及内部审批程序履行情况发表了独立意见。独立董事认为本次交易定价公允，不存在损害其他股东、公司以及保险消费者利益的情况，且决策程序合法合规，同意本项关联交易。

## **七、其他需要披露的信息。**

无。