

复星保德信人寿保险有限公司

关于投资无锡仓储物流不动产项目的

信息披露公告

根据《保险公司资金运用信息披露准则第1号：关联交易》、《中国银保监会关于印发保险公司关联交易管理办法的通知》及相关规定，现将复星保德信人寿保险有限公司（以下简称“我公司”或“复星保德信”）投资无锡仓储物流不动产项目（以下简称“标的项目”）的关联交易的有关信息披露如下：

一、关联交易概述及交易标的情况

（一）交易概述

我公司于2020年12月31日与星泓温控（杭州）投资有限公司（简称“杭州星泓”）、适度温控(无锡)物流发展有限公司（简称“无锡温控”或“项目公司”）签署了《合作框架协议》、《股权转让协议》、《债权转让协议》，由我公司受让杭州星泓持有的适度温控(无锡)100%股权和债权，交易对价不超过38,075万元，其中股权对价不超过35,850万元，债权对价为2,225万元。我公司通过收购无锡温控的股权以投资无锡仓储物流不动产项目（下称“目标物业”）。收购完成后，复星保德信持有项目公司100%的股权，间接享有项目地块的土地使用权及其地上、地下物业及其附带和所有的权利和权益。

杭州星泓和无锡温控均为我公司关联方。该笔投资交易金额

达到 3,000 万元以上，且占我公司上一年度末经审计的净资产的 1%以上，因此构成重大关联交易。该笔关联交易同时属于资金运用类的关联交易。

（二）交易标的基本情况

1、项目公司情况

名称	适度温控(无锡)物流发展有限公司
统一社会信用代码	91320214MA1N5N6J39
类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
住所	无锡市新吴区欣鸿路 1088 号
法定代表人	林林
注册资本	4,500 万美元
成立日期	2016 年 12 月 26 日
营业期限	2016 年 12 月 26 日至 2036 年 12 月 25 日
经营范围	仓储服务、装卸服务、货物运输代理、国际货运代理、工业仓储设施的投资、经营管理、物业管理、供应链管理及咨询服务、电商咨询、企业管理服务、会展服务及咨询服务；市场营销策划；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租

	赁；医疗设备租赁；运输设备租赁服务；办公设备租赁服务；企业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；计算机及通信设备租赁。（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）
股权结构	杭州星泓：持股 100%

2、标的物业情况

标的的项目包括3幢单体仓库、1幢综合楼及其他附属设施（包括1幢附属用房、1幢垃圾房、1幢门卫），不动产权证记载的建筑面积为69,764.54平方米。截至本报告出具日，标的物业已经取得《不动产权证》，证书编号为“苏(2020)无锡市不动产权第0034735号”。

二、交易对手情况

（一）交易对手基本情况

名称	星泓温控（杭州）投资有限公司
统一社会信用代码	91330100MA280BW95L

类型	有限责任公司(台港澳法人独资)
住所	杭州大江东产业集聚区青东二路 2099 号
法定代表人	刘斌
注册资本	3,400 万美元
成立日期	2016 年 12 月 2 日
营业期限	2016 年 12 月 2 日至 2036 年 12 月 1 日
经营范围	（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资（房地产投资除外）；（二）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1. 协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业自用的机器设备、办公设备和生产所需的原材料、元器件、零部件和在国内外销售其所投资企业生产的产品，并提供售后服务；2. 在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；3. 为其所投资企业提供产品生产、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；4. 协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（三）在中国境内设立科研开发中心或部门，从事

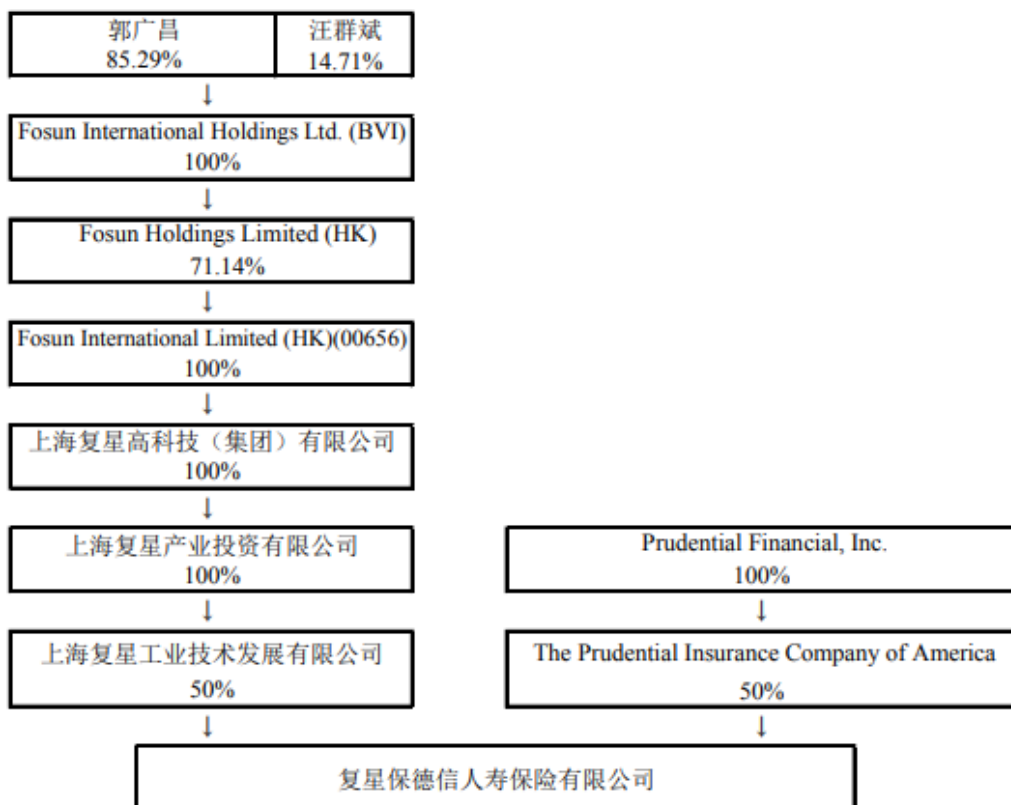
	新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务；（四）为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；（五）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。
股权结构	STATER LOGISTICS HOLDINGS COMPANY LIMITED：持股 100%

无锡温控具体情况详见“项目公司情况”。

（二）关联关系

我公司的股权结构如下图所示：

控股股东或实际控制人：



备注：数据截止到 2020 年三季度末

Fosun International Limited(HK)间接持有我公司 50%的股份；Fosun International Limited(HK)间接持有杭州星泓 100%的股权，杭州星泓持有无锡温控 100%股权。综上，杭州星泓、无锡温控与我公司存在受一方控制或重大影响关系，因此属于我公司关联方。

三、关联交易的具体情况

（一）交易概述

本次交易由我公司与杭州星泓签署《合作框架协议》、《股权转让协议》、《债权转让协议》。

1.交易价格：协议约定由我公司受让杭州星泓持有的适度温控（无锡）100%股权和债权，交易对价不超过 38,075 万元，其中股权对价不超过 35,850 万元，债权对价为 2,225 万元。

2.交易结算方式：在交易对手完成合同中约定的所有付款前提后，我公司向对方支付股权对价首付款。项目公司完成工商变更，且我司委托的会计师事务所对项目公司基于交割日的财务报表出具审计报告后支付剩余股权对价款及债权对价款。

3.协议生效条件及生效时间：本次交易所涉及投资协议于各方签署后生效。协议签署日期为 2020 年 12 月 31 日。

4.协议履行期限：投资协议签署后持续有效，除非出现协议约定的解除或终止情形。

（四）定价政策

本次投资定价的基本策略和原则是综合考虑标的公司的商业价值以及市场价值，参考中介机构出具的《房地产评估报告》及《资产评估报告》确定本次投资定价。

四、交易决策及审议情况

（一）决策的机构、时间、结论

我公司董事会于 2020 年 12 月 31 日批准我公司投资无锡仓储物流不动产项目。

（二）审议的方式和过程

审议方式为董事会现场表决。审议表决的参与主体包括我公司 5 位非关联方董事，关联方董事均回避表决。董事会做出同意通过该笔投资的决议。

此外，我公司独立董事针对该笔投资出具了独立董事意见，认为我司已根据公司内部的关联交易管理制度和投资政策对本次交易进行了必要的审批，本次交易合法合规且具有公允性，符合公司和保险消费者利益。

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，向中国银行保险监督管理委员会保险资金运用监管部反映。

复星保德信人寿保险有限公司

2021 年 1 月 14 日