

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# **PICC 中國人民財產保險股份有限公司** **PICC Property and Casualty Company Limited**

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號: 2328)

## **關連交易** **意向受讓北京西長安街八十八號發展有限公司的產權**

2010年12月29日，本公司與人保集團及其四家附屬公司訂立《關於聯合受讓北京西長安街八十八號發展有限公司產權的協議書》。據此，本公司與人保集團及其四家附屬公司同意組成聯合體作為項目公司產權的意向受讓方，將通過北京產權交易所公開的產權交易程序擬共同受讓項目公司的全部股權和轉讓方對項目公司的債權，其中本公司擬出資10億元人民幣，受讓項目公司30.41%的股權（以進場最終交易價格折算為準）。

聯合受讓協議及意向受讓交易構成本公司的關連交易。本公司單獨及聯合體整體的交易金額，由於並無一項適用百分比率超過上市規則第14A.32條所規定的5%界限，該協議及意向受讓交易只需按照上市規則第14A章遵守申報及公告的規定，並可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

聯合體通過北京產權交易所公開的產權交易程序受讓項目公司的產權存在不確定性。

### **聯合受讓協議**

#### **日期**

2010年12月29日

#### **訂約方**

- (1) 本公司；
- (2) 人保集團；
- (3) 人保壽險；
- (4) 人保健康；
- (5) 人保資產；及
- (6) 人保投控。

本公司主要在中國經營財產保險、意外傷害保險、短期健康保險和相關的再保險業務，及投資和資金運用業務。

人保集團主要投資並持有上市公司、保險機構和其他金融機構的股份，監督管理控股投資企業的各種國內、國際業務，國家授權或委託的政策性保險業務等。

人保壽險主要在中國從事人壽保險、健康保險和意外傷害保險等保險業務和上述業務的再保險業務，及保險資金運用業務。

人保健康主要在中國經營健康保險、意外傷害保險、與健康保險有關的諮詢服務及代理業務和再保險業務，以及資金運用業務。

人保資產主要在中國提供資產管理及資產管理諮詢服務。

人保投控的主營業務包括實業、房地產投資，資產經營和管理，物業管理，汽車、電腦及通訊設備、房屋的租賃，企業管理、財務、投資、法律事務諮詢等。

## **事項**

本公司與人保集團及其四家附屬公司同意組成聯合體作為項目公司的意向受讓方，將通過北京產權交易所公開的產權交易程序擬共同受讓項目公司的全部股權和標的債權。

## **受讓公司的資料**

項目公司是一家在中國註冊成立的有限責任公司，目前註冊資本約 5 億元人民幣，現時由獨立第三方華融基礎和西單商業分別持有 87.5%和 12.5%的股權。華融基礎和西單商業均為在中國註冊成立的國有獨資的有限責任公司，且華融基礎目前代管西單商業的運營。華融基礎的經營範圍包括城市基礎設施投資和房地產開發。西單商業的主要經營範圍包括西單商業區房地產開發經營、銷售商品房、銷售裝飾材料等。項目公司的營業範圍主要包括在規劃範圍內開發、建設、出租、出售開發建設的辦公用房，批發、零售用商業設施及其物業管理等。項目公司的核心資產為位於中國北京市西長安街 88 號的建築物，建築面積約 122,031 平方米，目前用作寫字樓和商業用途。

根據獨立第三方出具的根據中國企業會計準則編制的截至 2010 年 7 月 31 日的審計報告，項目公司的淨資產為 486 百萬元人民幣。根據另一獨立第三方出具的以 2010 年 7 月 31 日為基準日的評估報告，中國北京市西長安街八十八號物業資產的評估價值為 3,866 百萬元人民幣，項目公司的總資產和淨資產分別約為 3,991 百萬元人民幣和 3,288 百萬元人民幣。根據獨立第三方出具的根據中國企業會計準則編制的截至 2010 年 7 月 31 日的審計報告，轉讓方對項目公司的長期債權合計約 456 百萬元人民幣。該長期債權包括華融基礎對項目公司的貸款本金約 428 百萬元人民幣和西單商業對項目公司以前年度的貸款利息約 29 百萬元人民幣。

根據項目公司按照中國企業會計準則編制的經審核財務報表，項目公司 2008 年度和 2009 年度除稅前及除稅後利潤如下：

	截至 2008 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度
	(人民幣百萬元)	
除稅前利潤	50	13
除稅後利潤	38	10

### 意向受讓交易的價格及價款支付

聯合體根據上述經評估的項目公司淨資產金額作為股權受讓價格的依據，同時根據上述經審計的標的債權本息作為標的債權受讓價格。聯合體擬支付的股權受讓價款合計約為 3,288 百萬元人民幣。其中，本公司擬出資 10 億元人民幣，受讓項目公司 30.41% 的股權（以進場最終交易價格折算為準）；人保集團、人保壽險、人保健康、人保資產和人保投控分別擬出資約 33 百萬元人民幣、1,500 百萬元人民幣、500 百萬元人民幣、約 100 百萬元人民幣和約 155 百萬元人民幣，分別受讓項目公司 1.00%、45.62%、15.21%、3.04% 和 4.72% 的股權。同時，人保集團擬出資約 456 百萬元人民幣受讓標的債權。

聯合體向北京產權交易所提出受讓申請時，將會交付 1,123 百萬元人民幣作為交易保證金，如聯合體成功受讓項目公司的產權，交易保證金將作為受讓價款的一部分支付給轉讓方；倘若聯合體最終未能受讓項目公司的產權，交易保證金將會無息返還。其餘受讓價款將根據聯合受讓方與轉讓方訂立有關產權交易的合同以現金支付。本公司的受讓價款將由本公司的內部資源支付。聯合體的各方承諾並保證對聯合體任一方與轉讓方簽訂和/或履行有關產權交易合同承擔個別的和/或連帶的責任。

### 意向受讓交易的落實

轉讓方已在北京產權交易所公開掛牌轉讓其持有的項目公司的產權，公開徵集意向受讓方。聯合體將向北京產權交易所提出受讓申請，參加掛牌交易。如意向受讓方多於一個，北京產權交易所將通過競價方式轉讓項目公司的產權。因此，聯合體通過北京產權交易所公開的產權交易程序受讓項目公司的產權存在不確定性。預計意向受讓交易的最終交易金額並不會影響意向受讓交易根據上市規則第 14A 章的分類。

### 訂立聯合受讓協議的原因及效益

聯合體受讓項目公司股權後，項目公司將以市場化方式出租物業獲得收入，項目公司經營取得的淨利潤向股東分紅。本公司認為，受讓項目公司股權符合保險資金的投資要求，受讓價格合理。鑒於受讓項目公司股權需要的資金量較大，以聯合體方式進行交易，

使交易總體風險可控。董事會（包括獨立非執行董事）認為該協議及本交易為按照一般商務條款進行的交易，該協議及本交易的條款公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則的要求

人保集團為本公司的控股股東，持有本公司已發行股本的 69%。人保壽險、人保健康和人保資產為人保集團的非全資附屬公司，人保集團分別持有上述公司約 71%、84%和 81% 的股權。人保投控是人保集團的全資附屬公司。按照上市規則，人保集團、人保壽險、人保健康、人保資產和人保投控均屬本公司的關連人士。因此，該協議及意向受讓交易構成本公司的關連交易。本公司董事在該協議及意向受讓交易並無重大利益。本公司單獨及聯合體整體的交易金額，由於並無一項適用百分比率超過上市規則第 14A.32 條所規定的 5%界限，根據上市規則第 14A 章，該協議及意向受讓交易只需遵守申報及公告的規定，並可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」或「聯合受讓協議」	指	本公司與人保集團及其四家附屬公司於 2010 年 12 月 29 日訂立的《關於聯合受讓北京西長安街八十八號發展有限公司產權的協議書》
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國人民財產保險股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股在香港聯合交易所有限公司上市
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞語的涵義
「聯合體」	指	由人保集團、本公司、人保壽險、人保健康、人保資產和人保投控組成的聯合體
「華融基礎」	指	北京華融基礎設施投資有限責任公司，一家在中國註冊成立的國有獨資的有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「人保資產」	指	中國人保資產管理股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司
「人保集團」	指	中國人民保險集團股份有限公司，一家在中國註冊成立的由國家控股的股份制保險集團公司
「人保健康」	指	中國人民健康保險股份有限公司，一家在中國註冊成立的

		股份有限公司
「人保投控」	指	人保投資控股有限公司，一家在中國註冊成立的法人獨資的有限責任公司
「人保壽險」	指	中國人民人壽保險股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京西長安街八十八號發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「意向受讓交易」 或「本交易」	指	根據該協議，本公司與人保集團及其四家附屬公司同意組成聯合體，將通過北京產權交易所公開的產權交易程序擬共同受讓項目公司的全部股權和標的債權
「標的債權」	指	轉讓方對項目公司的債權
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「轉讓方」	指	華融基礎和西單商業
「西單商業」	指	北京市西單商業區建設開發公司，一家在中國註冊成立的國有獨資的有限責任公司

承董事會命  
董事會秘書  
張孝禮

中國北京，二零二零年十二月二十九日

於本公佈日，本公司董事長為吳焰先生（執行董事），副董事長為王銀成先生（執行董事），非執行董事為謝仕榮先生、周樹瑞先生及李濤先生，獨立非執行董事為陸正飛先生、陸健瑜先生及丁寧寧先生。