

证券代码：600340

证券简称：华夏幸福

编号：临2019-157

华夏幸福基业股份有限公司关于与平安人寿

开展不动产项目合作暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性及完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易内容：华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）拟与中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）开展不动产项目合作，本次合作中涉及公司向平安人寿转让下属全资子公司北京物盛科技有限公司（以下简称“项目公司”）100%股权及公司持有的对项目公司4.42亿债权，同时平安人寿委托公司下属子公司在项目地块上代为开发建设标的物业，并在标的物业开发建设完成后对标的物业提供运营管理服务；
- 本次不动产合作交易标志着公司在商业办公及相关业务方面的积极探索与落地，也是公司首次尝试在传统重资产模式的基础上，采用资产管理输出的轻资产模式开拓商业办公不动产的新领域，符合公司“开拓新领域、新模式、新地域”发展战略。此次交易对公司盘活存量资产，优化公司资产负债结构，寻找新的增长点具有重要意义；
- 关联关系：截至本公告披露日，平安人寿及其一致行动人持有公司25.26%股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，平安人寿为公司的关联方，本次交易构成关联交易；
- 过去12个月公司及下属子公司与平安人寿及其下属公司发生的关联交易累计金额为219.36万元；此外，公司下属公司与平安人寿一致行动人平安资产管理有限责任公司（下称“平安资管”）已签署《平安-九通基业基础设施债权投资计划投资合同》等协议，拟设立“平安-九通基业基础设施债权投资计划”向公司下属公司实施债权投资60亿元（该债权投资计划已经公司第六届董事会第五十八次会议及2018年第十三次临时股东大会审议通过）；
- 本次交易需经公司股东大会审批。

一、交易概述

公司拟与平安人寿开展不动产项目合作交易，通过公司、公司全资子公司华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司（以下简称“华夏幸福丽泽”）、华夏幸福（深圳）运营管理有限公司（以下简称“华夏幸福运管”）、北京物盛科技有限公司拟共同或分别与平安人寿签署《合作框架协议》、《股权转让协议》、《债权转让协议》、《代建协议》、《资产管理协议》，前述协议具体约定如下交易：

1、股权及债权转让

华夏幸福丽泽向平安人寿转让其持有的项目公司100%股权（下称“标的股权”）、公司向平安人寿转让其持有的对项目公司享有的债权（下称“标的债权”），转让金额共计5,828,725,352元。其中，标的股权转让对价为5,386,914,900元，标的债权的转让价格为人民币441,810,452元。

2、委托代建

在上述股权转让交易的基础上，由项目公司委托华夏幸福运管在项目地块上代为开发建设全部建筑物、构筑物及其配套附属设施（以下简称“标的物业”）。华夏幸福运管将承诺标的物业的后续开发支出上限为15.25亿元，后续开发支出将由平安人寿以股东借款形式向项目公司提供，如标的物业的后续开发支出超过前述金额，则超过部分由华夏幸福运管承担和支付。项目公司就代建事项向华夏幸福运管支付代建管理费，代建管理费包括固定代建管理费及激励代建管理费。

3、委托资产管理

由项目公司委托华夏幸福运管代为管理后续完成开发建设并投入运营的标的物业及项目公司，包括提供商业规划、招商租赁、运营管理等服务。本次管理服务的初始期限（下称“初始管理服务期”）自管理服务起始日起，直至基准收益起算日起算的3个运营年度期满之日止。此后每3个运营年度为一期，按约定的规则进行续期，直至基准收益起算日起满15个运营年度之日止（华夏幸福运管按协议约定提供管理服务的期间以下统称为“管理服务期”），后续续约将另行协商。各方将约定经营保障条款，结合标的物业和项目公司经营业绩由项目公司向华夏幸福运管支付固定管理费及激励管理费。

本次交易的交易对方平安人寿及其一致行动人合计持有本公司25.26%股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条的规定，平安人寿为公司及公司

下属公司关联方，本次交易构成关联交易。因上述交易金额超过公司最近一期经审计净资产5%，因此本次关联交易需经公司2019年第八次临时股东大会审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

公司名称：中国平安人寿保险股份有限公司；

法定代表人：丁新民；

注册资本：3,380,000万元人民币；

注册地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 14、15、16、37、41、44、45、46 层；

成立日期：2002年12月17日；

经营范围：承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括各类人寿保险、健康保险（不包括“团体长期健康保险”）、意外伤害保险等保险业务；办理上述业务的再保险业务；办理各种法定人身保险业务；代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜；依照有关法律法规从事资金运用业务；证券投资基金销售业务；经中国保监会批准的其他业务。（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）；

控股股东：中国平安保险（集团）股份有限公司；

财务状况：截至2018年12月31日，平安人寿总资产为25,768.04亿元，净资产为1,745.80亿元，2018年1-12月营业收入为5,795.60亿元，净利润732.71亿元；

与公司关联关系：截至本公告披露日，平安人寿及其一致行动人合计持有本公司25.26%股份。

三、交易标的情况

（一）标的股权与标的债权基本情况

1、标的股权

（1）公司名称：北京物盛科技有限公司；

（2）法定代表人：赵威；

（3）注册资本：100万元人民币；

- (4) 注册地址：北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼9层906；
- (5) 成立日期：2017年8月28日；
- (6) 经营范围：技术开发；技术推广；技术转让；技术咨询、技术服务；出租商业用房；酒店管理；机动车公共停车场管理服务；企业管理；销售金属材料、机械设备；技术进出口、代理进出口、货物进出口；
- (7) 股东情况：华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司；
- (8) 与公司关联关系：为公司间接全资子公司；
- (9) 特别说明：截至本公告披露日，公司对项目公司享有441,810,452元债权，本次交易拟转让给平安人寿。除此之外，公司及下属公司无其他为项目公司提供担保、委托该公司理财、以及该公司占用上市公司资金等方面的情况；
- (10) 最近一年又一期的主要财务指标如下：

单位：元

	2019年5月31日（经审计）	2018年12月31日（经审计）
总资产	5,415,352,126.32	5,696,010,719.58
净资产	4,810,361,106.68	4,810,514,593.83
	2019年1-5月	2018年1-12月
营业收入	0	0
净利润	-153,487.15	-698,878.65

备注：上述数据来源于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年6月12日出具的编号为中兴财光华审会字（2019）第102416号及2019年4月19日出具的编号为中兴财光华审会字（2019）第102382号《审计报告》。

2、标的债权

标的债权为华夏幸福截至《合作框架协议》签署之日对项目公司享有的债权。截至2019年5月31日，华夏幸福享有对项目公司448,960,099.55元债权，截至目前，项目公司已偿还7,149,647.55元，因此目前华夏幸福享有对项目公司债权金额为441,810,452元。

3、最近12个月内资产评估、转让的情况

项目公司原为中国铁路物资股份有限公司（以下简称“中国铁物”）的全资子公司。公司曾于2016年6月29日召开第五届董事会第七十七次会议，于2018年6月8日召开第六届董事会第四十三次会议，同意与中国铁物签署相关合作协议及补充协议，对项目进行合作开发。根据上述协议的约定，中国铁物将中国铁物大厦项目土地使用权变更至项目公司名下后，中国铁物将其持有的项目公司100%

股权和对项目公司的特定债权在北京产权交易所挂牌转让，公司将结合项目具体情况及自身经营需要等综合因素参与竞价。

受中国铁物的委托，北京经纬仁达资产评估有限公司对项目公司股东全部权益价值进行了评估，并于2018年10月22日出具《京经评报字（2018）第012号》评估报告，评估基准日为2018年9月30日，项目公司净资产账面价值为481,028.24万元，评估值为510,187.71万元。在中国铁物将项目公司100%股权及其对项目公司享有的39,308.51万元债权于北交所挂牌后，公司于2018年11月29日以538,691.49万元的股权受让对价及39,308.51万元的债权受让对价，共计578,000.00万元摘得项目公司100%股权及相关债权。项目公司成为公司的全资子公司。

（二）委托代建的标的情况

项目公司拟委托华夏幸福运管在其持有的下述项目地块上代为开发建设标的物业：

- 1、地块位置及名称：丰台区卢沟桥乡丽泽金融商务区D-03、D-04地块；
- 2、项目地块土地用途：商务金融用地（商业、地下商业、办公、地下车库、地下综合（物业管理用房）；
- 3、项目地块总面积：21,103.2平方米；

（三）委托资产管理的标的情况

项目公司拟以排他方式委托华夏幸福运管运营管理标的物业和项目公司（包括提供商业规划、招商租赁、运营管理等服务）。

四、关联交易定价政策和定价依据

（一）标的股权与标的债权的转让价款

根据具有从事证券、期货业务资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为中兴财光华审会字（2019）第102416号《审计报告》，项目公司截至2019年5月31日的净资产为4,810,361,106.68元；根据具有从事证券、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字[2019]第1293号《华夏幸福基业股份有限公司拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权项目资产评估报告》，华夏幸福对项目公司享有债权448,960,099.55元债权，截至目前，项目公司已偿还7,149,647.55元，因此目前华夏幸福享有对项目公司债权金

额为441,810,452元。根据上述审计及评估结果,经转让方与受让方协商,标的股权与标的债权的转让价格为5,828,725,352元。

(二) 委托代建与委托管理的服务费

经双方协商,对于项目公司委托华夏幸福运管在项目地块上代建标的物业及委托华夏幸福运管对标的物业进行资产管理,相关服务费确定标准参考了商业地产委托代建及委托经营的市场价格,定价标准及依据遵循了公平、公正、公允的原则,不存在损害公司和全体股东、特别是中小股东利益的情形。

五、 关联交易的主要内容和履约安排

(一) 标的股权转让相关履约安排

- 1、标的股权:项目公司100%股权
- 2、标的股权转让对价:5,386,914,900元
- 3、标的股权转让价款支付:

(1) 在《合作框架协议》、《代建协议》、《资产管理协议》、《股权转让协议》、《债权转让协议》均已签署等先决条件满足前提下递交股权变更登记资料,取得中国国家市场监督管理总局或其他地方授权机构(下称“市监局”)出具的收件回执后的5个工作日内,平安人寿向华夏幸福丽泽支付股权转让价款的80%,即4,309,531,920元(第一笔股转价款);

(2) 股权转让变更登记完成,且项目公司的法定代表人及董监高均已变更为平安人寿指定人士并已完成市监局备案等后的5个工作日内,平安人寿向华夏幸福丽泽支付股权转让价款的18%,即969,644,682元(第二笔股转价款);

(3) 《合作框架协议》签署满一年后的5个工作日内,平安人寿向华夏幸福丽泽支付股权转让价款的2%,即107,738,298元。

(二) 标的债权转让相关履约安排

1、标的债权:华夏幸福截至《合作框架协议签署》之日对项目公司享有的债权。截至2019年5月31日,华夏幸福享有对项目公司448,960,099.55元债权,截至目前,项目公司已偿还7,149,647.55元,因此目前华夏幸福享有对项目公司债权金额为441,810,452元。

- 2、标的债权转让价款:人民币441,810,452元;
- 3、标的债权转让价款支付:

(1) 平安人寿上述第一笔股转价款支付同时向华夏幸福支付债权转让价款的80%，即353,448,362元；

(2) 平安人寿上述第二笔股转价款支付同时向华夏幸福支付债权转让价款的20%，即88,362,090元。

(三) 委托代建项目地块相关履约安排

1、代建范围：

标的物业包括目标地块全部建设范围；

2、代建工作内容

(1) 华夏幸福运管根据《代建协议》约定的标的物业开发建设投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责标的物业后续开发建设的全部工程建设管理工作，包括标的物业设计优化、开发建设准备和实施、竣工验收和产权办理阶段的建设管理工作，全面负责标的物业建设的招标采购、施工、质量、工期、安全、合同管理等工作。

(2) 建设工期：华夏幸福运管承诺并确保标的物业在2021年7月31日前（含当日）完成竣工验收备案。

(3) 后续开发支出：

1) 华夏幸福运营承诺以15.25亿元作为上限对标的物业的后续开发支出进行控制，如标的物业的后续开发支出超过前述金额，则超过部分由华夏幸福运营承担和支付；

2) 如经平安人寿及项目公司审批确定的由华夏幸福运营提出的合理化建议等原因而增加费用的，由平安人寿和华夏幸福运营达成一致的，则可对后续开发支出目标金额进行调整。

3) 项目公司决策机构和管理团队

项目公司董事均由平安人寿委派，总理由华夏幸福运管推荐，项目公司董事会/执行董事聘任，平安人寿有权向项目公司提名一名副总经理或其他高级管理人员，财务经理由华夏幸福丽泽推荐，总经理提名，由董事会/执行董事聘任。

3、代建管理费

代建管理费包括固定代建管理费及激励代建管理费两部分。具体标准如下：

(1) 固定代建管理费：固定代建管理费的计算公式为：固定代建管理费=后续开发支出*2%。固定代建管理费总额最高不超过按照“调整后的后续开发支

出目标金额*2%”计算所得的金额；

(2) 激励代建管理费：项目公司将根据平安人寿对华夏幸福运管代建标的物业的考核情况确定是否向华夏幸福运管支付激励代建管理费，激励代建管理费的金额（如有）和支付方式由各方另行协商确定。

4、相关担保

华夏幸福丽泽及华夏幸福运管在《合作框架协议》项下的全部义务和责任互相承担连带责任。各方进一步确认，在平安人寿按照《合作框架协议》约定向华夏幸福丽泽支付完毕全部股权转让价款之前，华夏幸福丽泽同意为华夏幸福运管在其他交易文件（包括《代建协议》和《资产管理协议》，包括该等文件的补充/修订）项下的全部权利和义务提供连带担保责任。

(四) 委托管理标的物业相关履约安排

1、管理服务范围：华夏幸福运管按照《资产管理协议》约定以排他的方式运营管理标的物业和项目公司，包括提供商业规划、招商租赁、运营管理、项目公司人事、合同、资金、财务管理等服务）。

2、管理服务期限

(1) 初始管理服务期：本次管理服务的初始期限自管理服务起始日起，直至基准收益起算日起算的3个运营年度期满之日止（基准收益起算日是指标的物业完成竣工验收备案满20日之次日或最晚开业日孰早之日；最晚开业日是指2021年8月1日）；

(2) 续期：除非标的物业在初始管理服务期及此后每3个运营年度内任何两个运营年度的实际EBITDA均低于该运营年度基准EBITDA的80%，否则华夏幸福运管提供的管理服务的期限应延长3个运营年度，直至基准收益起算日起满15个运营年度之日止；

(3) 15个运营年度期满后的续约：若项目公司和平安寿险认为华夏幸福运管的管理表现良好并认可其管理能力的，项目公司和平安寿险将争取（但无义务）继续委托华夏幸福运管运营管理标的物业和项目公司。

3、经营保障

(1) 在平安人寿及其关联方仍控制项目公司的前提下，华夏幸福运管作为独家管理服务方，将提供定位规划、招商实施、营运推广等专业服务持续提升项目公司的经营业绩，并通过合理方式，保障标的物业自基准收益起算日起10个运

营年度内每年的实际EBITDA不低于以下表格约定的基准EBITDA（下称“基准EBITDA”）：

年度	首个运营年度	第2个运营年度	第3个运营年度	第4个运营年度	第5个运营年度
基准 EBITDA（万元）	6,743	27,510	38,735	45,458	49,119
年度	第6个运营年度	第7个运营年度	第8个运营年度	第9个运营年度	第10个运营年度
基准 EBITDA（万元）	50,415	50,415	50,415	51,038	52,584

注：1）上述“首个运营年度”的EBITDA数据为2021年8月1日至2021年12月31日的数据；
2）此外，在标的物业因平安人寿严重违反本协议约定、不可抗力事件的原因或执行政府主管部门的强制性政策导致标的物业发生全部停业或部分停业，从而直接造成项目公司在某一个运营年度的增值税后净租金收入明显降低的，则上表约定的基准EBITDA可根据前述增值税后净租金收入降低情况由三方另行协商调整。

（2）实际EBITDA根据审计机构对项目公司出具的年审报告进行核定，标的物业自基准收益起算日起10个运营年度内如某一个运营年度的实际EBITDA低于该年度基准EBITDA要求的，则华夏幸福运管应当在年审报告出具后的10个工作日内，向项目公司支付违约金，违约金金额等于该运营年度的基准EBITDA与该运营年度的实际EBITDA之间的差额（下称“差额违约金”），华夏幸福同意就前述华夏幸福运管支付差额违约金事宜向项目公司提供连带责任保证担保。

4、管理服务费用

项目公司就华夏幸福运管按照《资产管理协议》约定受托管理标的物业和项目公司而每季度向华夏幸福运管支付固定管理费及激励管理费。其中：

（1）固定管理费：

1）管理服务期自基准收益起算日起前10个运营年度每自然季度的固定管理费的计算公式为：该自然季度的固定管理费=该自然季度NOI（“NOI”指营业收入-不包括管理服务费用的经营支出）*2%；

2）管理服务期自基准收益起算日起满10个运营年度后，每自然季度的固定管理费的计算公式为：该自然季度的固定管理费=该自然季度NOI*4%；

（2）激励管理费

项目公司同时根据经营业绩按年度向华夏幸福运管支付以下激励管理费：

1）激励管理费1

标的物业自基准收益起算日起15个运营年度内每个运营年度的实际EBITDA达到以下表格约定的激励EBITDA（下称“激励EBITDA”）标准的，项目公司应当就该运营年度向华夏幸福运管支付激励管理费1（下称“激励管理费1”），即该运营年度激励管理费1 =（实际EBITDA-激励EBITDA）*以下表格约定的该年度的分成比例（下称“分成比例”）：

年度	首个运营年度	第2个运营年度	第3个运营年度	第4个运营年度	第5个运营年度
激励 EBITDA (万元)	21,133	50,415	50,415	50,415	50,415
分成比例	100%	100%	100%	100%	100%
年度	第6个运营年度	第7个运营年度	第8个运营年度	第9个运营年度	第10个运营年度
激励 EBITDA (万元)	50,415	50,415	50,415	51,038	52,584
分成比例	100%	100%	100%	100%	100%
年度	第11个运营年度	第12个运营年度	第13个运营年度	第14个运营年度	第15个运营年度
激励 EBITDA (万元)	54,131	54,131	54,131	54,131	54,131
分成比例	30%	30%	30%	30%	30%

注：1）就首个运营年度的激励EBITDA要求而言，以上数据为从2021年8月1日至2021年12月31日的的数据；2）在标的物业因平安寿险严重违反本协议、不可抗力事件或执行政府主管部门的强制性政策的原因导致标的物业发生全部停业或部分停业，从而直接造成项目公司在运营年度的增值税后净租金收入明显降低的，则上表约定的激励EBITDA可根据前述增值税后净租金收入降低情况由三方另行协商调整。

2) 激励管理费2

在基准收益起算日起15个运营年度的管理服务期内，华夏幸福运管可与平安寿险另行协商是否支付激励管理费2，但平安寿险决定支付的当年度激励管理费2不高于当年度NOI*2%。

5、退出补偿

在基准收益起算日起15个运营年度届满前或管理服务期届满之前（以时间较早者为准），如平安人寿向非其关联方转让其持有的项目公司股权并导致平安人寿不再控制项目公司的，平安寿险同意向华夏幸福运管给予合理的补偿。

六、 该关联交易的目的以及对上市公司的影响

（一）公司已于2018年9月26日与中国平安保险（集团）股份有限公司（下称“中国平安”）签署《战略合作协议》，建立全面战略合作伙伴关系，公司已成为中国平安及其子公司（下称“平安集团”）的重要战略协同企业，双方积极探索并实践多领域的合作。本次不动产项目合作，是双方在实业协同发展领域的重要项目落地；

（二）本次不动产项目合作，标志着公司在商业办公及相关业务方面的积极探索与落地，也是公司首次尝试在传统重资产模式的基础上，采用资产管理输出的轻资产模式开拓商业办公不动产的新领域，符合公司“开拓新领域、新模式、新地域”发展战略。此次交易，对公司盘活存量资产，优化公司资产负债结构，寻找新的增长点具有重要意义；

（三）公司本次与平安人寿拟开展的不动产项目合作，对公司当期财务状况和经营成果无重大影响。

七、 该关联交易应当履行的审议程序

本议案提交公司董事会审议前，已经公司董事会审计委员会书面审核，并经公司独立董事事前认可及发表独立意见。

董事会审计委员会书面审核意见：本次关联交易定价参考了审计评估结果以及市场定价，公允合理，本次交易能够优化公司资产负债结构，有利于推进项目开发进度。审计委员会同意将该议案提交公司董事会审核。

公司独立董事对本次关联交易进行了认真审核后发表了独立意见，认为：公司及下属公司与平安人寿本次拟开展的不动产项目合作，能够优化公司资产负债结构，有利于推进项目开发建设，交易定价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形，符合公平、公正的原则。公司董事会在审议公司关联交易时，关联董事回避了表决，未发现董事会及关联董事存在违反诚信原则的现象。本议案的表决程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规及《华夏幸福基业股份有限公司章程》的规定。我们同意本项关联交易的实施，并同意将该议案提交公司2019年第八次临时股东大会审议。

公司第六届董事会第七十三次会议以7票同意，0票反对，0票弃权，2票回避

的表决结果审议通过了该项关联交易，关联董事孟森先生、王威先生回避表决。

本次关联交易尚需提交公司2019年第八次临时股东大会审议，关联股东平安人寿及平安资产管理有限责任公司需对本次交易回避表决。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

截至本公告日，公司过去12个月内与平安人寿及其下属子公司发生的关联交易累计金额为219.36万元；此外，公司下属公司与平安人寿一致行动人平安资产管理有限责任公司（下称“平安资管”）已签署《平安-九通基业基础设施债权投资计划投资合同》等协议，拟设立“平安-九通基业基础设施债权投资计划”向公司下属公司实施债权投资60亿元（该债权投资计划已经公司第六届董事会第五十八次会议及2018年第十三次临时股东大会审议通过）。

九、公告附件

1. 《华夏幸福第六届董事会第七十三次会议决议》；
2. 《华夏幸福独立董事事前认可》；
3. 《华夏幸福独立董事关于第六届董事会第七十三次会议相关事项的独立意见》；
4. 《北京物盛科技有限公司审计报告》；
5. 《华夏幸福基业股份有限公司拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权项目资产评估报告》。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2019年8月17日