

# 华农财产保险股份有限公司

## 重大关联交易报告

【2022】1 号

根据《保险公司信息披露管理办法》（中国银行保险监督管理委员会令 2018 年第 2 号）、《银行保险机构关联交易管理办法》（中国银保监会令〔2022〕1 号）的相关规定，华农财产保险股份有限公司（以下简称“华农保险”）重大关联交易信息报告如下：

### 一、关联交易概述及交易标的情况

#### （一）关联交易概述

华农保险自成立以来，逐步成长为财险市场颇具特色的中小财险公司，伴随着公司向互联网模式深度转型，已进入了全新的发展阶段，公司继续发挥组织优势、人才优势和资源优势，积极寻求在更多地区、更多领域继续发挥更大的民生保障功能。为进一步加强风险管控，强化后线能力建设，公司拟优化资源，组建新的后援中心，包括信息技术中心、理赔中心、培训中心等。

华农保险根据公司发展实际需要，预购置广州福铭置业有限公司开发的华邦-凯旋写字楼物业，不动产类别为自用性不动产，满足广东分公司办公职场和公司后援中心的需要。2021 年 1 月 22 日，物业购置合同经公司与广州福铭置业有

限公司加盖公章后生效，履行期限为合同期限，交易合同金额为 29282.38 万元，购置物业单价 51395.15 元/m<sup>2</sup>。

## **（二）关联交易类型**

资金运用类。

## **（三）交易标的情况**

项目物业地址位于广州市海珠区琶洲商务区磨碟沙大街 128 号（临时），土地性质为商业设施用地（B2）。该项目物业为双子大楼，一栋为酒店物业，一栋为写字楼物业，预购买写字楼物业 10-13 层，总建筑面积为 5697.5 平方米，投资的总合同金额为 29282.3850 万元。

## **二、交易对手情况**

### **（一）关联方基本情况**

广州福铭置业有限公司成立于 2017 年 3 月 16 日，企业类型为有限责任公司（法人独资），行业为房地产业，统一社会信用代码 91440101MA59KD9L8D，注册资本金 5000 万人民币（实缴货币资本），法定代表人苏如春，经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋拆迁服务；物业管理；投资管理服务；酒店管理；室内装饰、装修。

### **（二）关联关系**

广州福铭置业有限公司为华农保险大股东华邦控股集团有限公司（持股 20%）全资子公司，属于华农保险的关联

法人。

### 三、定价政策

2020 年广州市写字楼市场大宗交易额持续上升，核心区域供应下降价格微涨，项目所在地琶洲商务区涨幅显著，IT 独角兽、电商企业较多，总部经济集群效益逐步显现。附近 TCL 大厦销售均价 6.8 万元/㎡，国美智慧城均价 6 万元/㎡，天盈广场均价 8 万元/㎡，此项目交易均价 5.14 万元/㎡，定价公允合理。另外，根据购置合同，若广州福铭置业有限公司未能按合同约定期限取得物业销售许可证，华农保险有权单方解除本合同，广州福铭置业有限公司应在收到公司书面通知后 30 天内，无条件退还物业购置订金，并按年化利率 6%的标准支付资金实际占用期间利息。

### 四、关联交易金额及相关比例

交易合同金额为 29282.38 万元；公司 2020 年底净资产为 98778.5600 万元，该笔交易占上季度末净资产的 29.64%，符合监管规定。

### 五、董事会决议，关联交易控制委员会决议

根据监管规定以及公司章程，华农保险已于 2021 年 1 月 22 日在北京市召开第四届董事会审计、风险与关联交易控制委员会第十六次会议，因涉及关联事项，关联委员不参与此项议案的表决，会议以 4 票同意、0 票反对，审议并通过了公司《关于购置华邦·凯旋写字楼物业作为公司自用办公

写字楼的议案》。1月22日在北京市召开第四届董事会第十九次会议，因涉及关联事项，关联董事不参与表决，会议以6票同意，0票反对，0票弃权，通过了公司《关于购置华邦·凯旋写字楼物业作为公司自用办公写字楼的议案》。

## **六、独立董事发表意见情况**

审计、风险与关联交易控制委员会审核了华农财产保险股份有限公司购置华邦·凯旋写字楼作为办公写字楼的议案，现出具以下审核意见：

该笔关联交易合同总额 29282.3850 万元，构成重大关联交易，符合资金运用的监管要求，符合《保险公司关联交易管理办法》第十四条规定的比例要求。

购买关联方写字楼的价格合理，与市场价格相符，若交易不成立，资金损失的补偿符合正常的市场水平，定价公允。

华农财产保险股份有限公司及其分公司自成立以来，一直租用写字楼，多次搬迁办公地址，不利于公司和团队的稳定，购置固定的办公写字楼具有一定的必要性。

该笔关联交易未发现损害华农财产保险股份有限公司和保险消费者利益的行为。

## **七、银保监会认为需要披露的其他事项**

无。