

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。



中國人壽保險股份有限公司 CHINA LIFE INSURANCE COMPANY LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代碼：2628)

公告

關連交易 成立合夥企業

董事會宣佈，本公司(作為有限合夥人)與國壽置業(作為普通合夥人)擬於2017年12月20日或之前訂立合夥協議，藉以成立合夥企業。合夥企業的募集資金總額為人民幣4,160,100,000元，其中本公司認繳出資人民幣4,160,000,000元，國壽置業認繳出資人民幣100,000元。國壽置業擬指定國壽資本作為合夥企業的管理人。合夥企業將以募集資金向恒輝公司收購其所持目標公司21.4%的股權，並據此獲得目標公司所持目標資產49.5%的權益。

集團公司為本公司的控股股東，目前持有本公司約68.37%的已發行股本，為本公司的關連人士。國壽資本為集團公司的間接全資附屬公司，而國壽置業為國壽資本的全資附屬公司，因而國壽資本和國壽置業均為集團公司的聯繫人，均構成本公司的關連人士。因此，成立合夥企業構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於成立合夥企業適用的一個或多個百分比率超過0.1%但少於5%，因此根據上市規則第14A章，成立合夥企業須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

國壽資本作為合夥企業的管理人所收取的管理費金額適用的所有百分比率均少於0.1%，因此根據上市規則第14A章，管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司透過合夥企業進行的收購事項所適用的所有百分比率均少於5%，因此收購事項不構成本公司在上市規則第14章下的須予公佈的交易。

背景

董事會宣佈，本公司（作為有限合夥人）與國壽置業（作為普通合夥人）擬於2017年12月20日或之前訂立合夥協議，藉以成立合夥企業。合夥企業的募集資金總額為人民幣4,160,100,000元，其中本公司認繳出資人民幣4,160,000,000元，國壽置業認繳出資人民幣100,000元。國壽置業擬指定國壽資本作為合夥企業的管理人。合夥企業將以募集資金向恒輝公司收購其所持目標公司21.4%的股權，並據此獲得目標公司所持目標資產49.5%的權益。

合夥協議之主要條款

訂約方

- 普通合夥人及執行事務合夥人：國壽置業
- 有限合夥人：本公司

合夥企業的投資方向及目的

合夥企業將通過收購目標公司21.4%的股權而獲得目標公司所持目標資產49.5%的權益。合夥企業的目的為通過取得、持有及處置目標資產49.5%的權益，為合夥企業的合夥人獲取投資回報。

合夥企業的期限

合夥企業的期限為20年。

出資額及其支付

合夥企業的募集資金總額為人民幣4,160,100,000元，其中本公司認繳出資人民幣4,160,000,000元，國壽置業認繳出資人民幣100,000元。本公司應按照普通合夥人發出的繳付出資通知的要求，

分期繳付出資。普通合夥人應於繳付出資通知所載明的到賬日之前至少三個工作日將繳付出資通知送達本公司。

上述本公司的認繳出資額將由本公司以內部資源撥付。

合夥企業的管理

普通合夥人國壽置業擔任執行事務合夥人，負責合夥企業的執行事務及投資運作。普通合夥人擬指定國壽資本作為合夥企業的管理人，向合夥企業提供日常運營及投資管理服務。合夥企業應就管理人向其提供的服務每年向管理人支付管理費。管理費為有限合夥人每年度開始時（或有限合夥人首期實繳出資時）實繳出資額的0.3%，並應由有限合夥人於每年度開始後十日內支付。

收益分配及虧損分擔

利潤分配

合夥企業來源於投資項目的可分配資金應按照如下順序進行分配：

- (a) 向有限合夥人分配，直至有限合夥人收回其各期實繳出資之和；
- (b) 如有餘額，向有限合夥人分配，直至有限合夥人就上文第(a)項下的分配金額獲得按照每年8%的內部回報率計算的優先回報；
- (c) 如有餘額，向普通合夥人分配，直至普通合夥人獲分配金額等於有限合夥人根據上文第(b)項所獲得的優先回報除以80%後的金額的20%；
- (d) 如有餘額，則80%分配給有限合夥人，20%分配給普通合夥人。

虧損分擔

合夥企業的債務由所有合夥人按照其認繳出資比例分擔，但有限合夥人對合夥企業的債務以其認繳的出資額為限承擔有限責任，而普通合夥人對合夥企業的債務承擔無限連帶責任。

收購事項之資料

合夥企業將以募集資金向恒輝公司收購其所持目標公司21.4%的股權。目標公司持有瑞虹新城項目中的目標資產和非目標資產。瑞虹新城項目是位於上海市虹口區包含零售、娛樂、酒店、辦公樓和住宅的綜合性項目。目標資產包括瑞虹新城項目中的一處在建工程—10號地塊(擬建成計容面積超過280,000平方米的寫字樓和商業綜合體)，及三處商業地產(建築面積總計超過110,000平方米)—3號地塊商場(月亮灣)、6號地塊商場(星星堂)及二期商場。

目標公司應將目標資產與非目標資產享有的權益和承擔的義務進行劃分，並將目標資產與非目標資產的運營管理彼此獨立並進行分賬財務管理。於收購事項完成後，雖然合夥企業持有目標公司21.4%的股權，但合夥企業僅享有及承擔目標資產49.5%的權益及義務，而不享有也不承擔非目標資產的權益及義務。

收購事項的對價應等於收購事項完成日營業結束時目標資產的淨資產總價乘以49.5%。基於目標資產預估至2017年12月31日的管理財務報表，收購事項的對價暫估為人民幣38.69億元，並應根據目標資產於收購事項完成日的經審計財務報表數據進行調整。

於2017年12月20日或之前，合夥企業、恒輝公司、目標公司及其他相關方將就收購事項及收購事項完成後目標公司的經營管理簽訂一系列協議，當中載明收購事項的條款與條件、收購事項完成後目標公司的公司治理及經營，以及目標資產與非目標資產的權益劃分及管理。

進行本次交易的原因及益處

目標資產地處上海市虹口區中心，是上海內環內稀缺的高品質綜合居住社區。本公司通過合夥企業投資目標資產，可以加大保險資金對核心城市優質區域的配置力度，抓住核心資產價值上揚周期，獲取較高投資收益。國壽資本是實物資產專業投資管理基金平台，國壽置業是國壽資本的普通合夥人平台。通過國壽資本的主動管理，可以提升目標資產的投後管理，加強目標資產的保值增值，為本公司獲取高額投資回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，本次交易按正常商業條款進行，於本公司日常及一般業務過程中訂立，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。楊明生先生、王思東先生、劉慧敏先生及尹兆君先生可能被視為於本次交易中擁有利益，已就批准本次交易之董事會決議案的表決進行了迴避。

本次交易的風險

本次交易的風險主要包括市場風險及目標公司治理風險，詳情如下：

- 市場風險：電子商務的發展對目標資產項下的商業地產的未來運營提出挑戰。但虹口區是上海人口密度最集中的區域，區域內大型商業較少，一定程度上降低了本次交易的市場風險。
- 目標公司治理風險：目標公司的資產被劃分為目標資產和非目標資產，目標資產可能會受到非目標資產的影響。合夥企業將通過在目標公司派駐人員等多項措施降低治理風險。

上市規則的影響

集團公司為本公司的控股股東，目前持有本公司約68.37%的已發行股本，為本公司的關連人士。國壽資本為集團公司的間接全資附屬公司，而國壽置業為國壽資本的全資附屬公司，因而國壽資本和國壽置業均為集團公司的聯繫人，均構成本公司的關連人士。因此，成立合夥企業構成本公司在上市規則第14A章下的關連交易。由於成立合夥企業適用的一個或多個百分比率超過0.1%但少於5%，因此根據上市規則第14A章，成立合夥企業須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

國壽資本作為合夥企業的管理人所收取的管理費金額適用的所有百分比率均少於0.1%，因此根據上市規則第14A章，管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司透過合夥企業進行的收購事項所適用的所有百分比率均少於5%，因此收購事項不構成本公司在上市規則第14章下的須予公佈的交易。

一般資料

本公司是中國領先的人壽保險公司之一，提供人壽保險、健康保險、意外傷害保險等各類人身保險業務，人身保險的再保險業務，中國國家法律、法規允許或國務院批准的資金運用業務，各類人身保險服務、諮詢和代理業務，證券投資基金銷售業務，以及中國保監會批准的其他業務。

國壽資本以不動產及基礎設施等實物資產為投資標的，以私募股權基金為運營模式，是實物資產專業投資管理基金平台。國壽資本於2016年9月獲得中國證券投資基金業協會頒發的私募基金管理人資格，並2017年6月滿足中國保監會關於不動產投資管理機構的資格認定。

國壽置業的主要業務為投資管理、投資諮詢及資產管理。國壽置業定位於國壽資本內部的普通合夥人，用於發起設立相關有限合夥制私募基金。

恒輝公司主要通過目標公司於上海虹口區從事房地產開發、建造和經營。恒輝公司為瑞安房地產有限公司（於聯交所上市，股份代號：272）的間接全資附屬公司。於本公告之日，恒輝公司持有目標公司99%的股權，並據此持有目標資產及非目標資產99%的權益。於收購事項完成後，恒輝公司將持有目標公司77.6%的股權，並據此持有目標資產49.5%的權益及非目標資產99%的權益。就董事作出一切合理查詢後所知，恒輝公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

釋義

在本公告內，除非上下文另有規定，否則，下列用語應具有以下含義：

「收購事項」	指	合夥企業向恒輝公司收購其所持目標公司21.4%的股權，並據此獲得目標公司所持目標資產49.5%的權益
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「董事會」	指	本公司董事會
「國壽資本」	指	國壽資本投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為集團公司的間接全資附屬公司

「國壽置業」	指	國壽置業投資管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為國壽資本的全資附屬公司
「中國保監會」	指	中國保險監督管理委員會
「集團公司」	指	中國人壽保險(集團)公司，根據中國法律成立的國有企業，為本公司的控股股東，持有本公司約68.37%的已發行股本
「本公司」	指	中國人壽保險股份有限公司，在中國註冊成立的股份有限公司
「關連人士」	指	定義見上市規則
「控股股東」	指	定義見上市規則
「董事」	指	本公司董事
「成立合夥企業」	指	本公司與國壽置業根據合夥協議成立合夥企業
「普通合夥人」	指	根據合夥協議，對合夥企業的債務承擔無限連帶責任的合夥人，即國壽置業
「恒輝公司」	指	Hollyfield Holdings Limited (恒輝有限公司)，根據毛里求斯法律註冊成立的有限公司，為瑞安房地產有限公司(於聯交所上市，股份代號：272)的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「有限合夥人」	指	根據合夥協議，以其認繳出資額為限對合夥企業的債務承擔有限責任的合夥人，即本公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	為合夥企業提供日常運營及投資管理服務的實體，即國壽資本

「非目標資產」	指	目標公司持有的除目標資產以外的所有資產
「合夥企業」	指	上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)，根據中國法律成立的有限合夥
「合夥協議」	指	本公司(作為有限合夥人)擬與國壽置業(作為普通合夥人)就成立合夥企業訂立之合夥協議
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告的目的，不包括香港、澳門特別行政區和台灣地區
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	定義見上市規則
「目標資產」	指	目標公司持有的瑞虹新城項目中的10號地塊、3號地塊商場(月亮灣)、6號地塊商場(星星堂)及二期商場所對應的土地使用權以及地上建築物和在建工程
「目標公司」	指	上海瑞虹新城有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於本公告之日，由恒輝公司持有其99%的股權
「本次交易」	指	成立合夥企業及收購事項

承董事會命
中國人壽保險股份有限公司
邢家維
公司秘書

香港，2017年12月19日

於本公告日期，本公司董事會由以下人士組成：

執行董事： 楊明生、林岱仁、許恒平、徐海峰
非執行董事： 王思東、劉慧敏、尹兆君
獨立非執行董事： 張祖同、白杰克、湯欣、梁愛詩