

中信保诚人寿保险有限公司关于投资华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金资金运用关联交易的信息披露公告

根据《关于加强保险机构资金运用关联交易监管工作的通知》（银保监规〔2022〕11号）、《保险公司资金运用信息披露准则第1号：关联交易》（保监发〔2014〕44号）等相关规定，现将中信保诚人寿保险有限公司关于投资华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金资金运用关联交易的有关信息披露如下：

一、交易概述及交易标的基本情况

（一）交易概述

2025年9月25日，基于委托投资合同，中信保诚人寿保险有限公司（简称“中信保诚人寿”）委托中信保诚资产管理有限责任公司与华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”或基金管理人）签署关于“华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金”（简称“中海商业REIT”）的战略配售协议，承诺按发售总份额1.890%的比例认购中海商业REIT的基金份额（以13.30亿元的发行规模计，预计金额为2,513.70万元，认购款项总额将按照最终实际认购价格进行计算。中海商业REIT投向中信证券股份有限公司（简称“中信证券”或“计划管理人”）为计划管理人的中信证券-中海商业资产1号资产支持专项计划（简称“专项计划”），并通过专项计划投资关联方中海环宇商业发展（深圳）有限公司（简称“中海环宇商业”或“原始权益人”）所持有底层资产即项目公司佛山海映商业管理有限公司（简称“佛山海映”）。该交易属于投资于关联方发行和管理的金融产品，且基础资产涉及其他关联方，因此需以实际投资金额计算与原始权益人及底层资产中海环宇商业、佛山海映的关联交易金额，以基金管理费计算与基金管理人华夏基金的关联交易金额，以专项计划管理费计算与计划管理人中信证券的关联交易金额。该交易与原始权益人及底层资产中海环宇商业、佛山海映的关联交易金额即为中海商业REIT的预计认购金额2,513.70万元（最终金额以实际发生为准），该交易属于一般关联交易。根据《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露，管理费以基金资产净值为基数按0.2%计提，其中0.1%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。本基金存续期限为24年，若以持有整个存续期计算，预计基金存续期间，中信保诚人寿与基金管理人华夏基金累计发生关联交易金额不超过60.33万元，与计划管理人中信证券累计发生关联交易金额不超过60.33万元（最终金额以实际发生为准），该交易属于一般关联交易。

（二）交易标的基本情况

中海商业REIT为公募REITs，招募说明书中披露的募集规模为13.30亿元（可能会根据网下询价结果出现溢价），原始权益人、运营管理机构均为中海环宇商业发展（深圳）有限公司，底层资产为佛山映月湖环宇城。中海商业REIT主要投资于中信证券为计划管理人的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；中海商业REIT通过资产支持证券、项目公司等载体穿透取得目标基础设施项目的完全所有权。

二、交易各方的关联关系和关联方基本情况

（一）交易各方的关联关系

关联方1: 佛山海映商业管理有限公司

交易各方的关联关系: (六) 根据“银保监2022年1号令”第八条, 按照实质重于形式和穿透的原则认定的关联方

关联关系具体描述: 中海环宇商业发展(深圳)有限公司持有佛山海映商业管理有限公司100%的股权。中国海外发展有限公司间接控制中海环宇商业发展(深圳)有限公司。中国海外发展有限公司是中国中信股份有限公司的联营企业。中国中信股份有限公司对中国中信有限公司控股100%, 中国中信有限公司对中国中信金融控股有限公司控股100%。中国中信金融控股有限公司为我司中方股东, 持股比例50%。

关联方2: 中信证券股份有限公司

交易各方的关联关系: (六) 根据“银保监2022年1号令”第八条, 按照实质重于形式和穿透的原则认定的关联方

关联关系具体描述: 中信证券第一大股东为中国中信金融控股有限公司, 持股比例为18.45%, 中国中信金融控股有限公司为我司中方股东, 持股比例50%。根据《银行保险机构关联交易管理办法》(中国银行保险监督管理委员会令〔2022〕1号)规定, 中信证券属于我司关联方。

关联方3: 华夏基金管理有限公司

交易各方的关联关系: (六) 根据“银保监2022年1号令”第八条, 按照实质重于形式和穿透的原则认定的关联方

关联关系具体描述: 华夏基金的第一大股东即控股股东为中信证券股份有限公司, 持股比例为62.20%; 中信证券股份有限公司第一大股东为中国中信金融控股有限公司, 持股比例为18.45%; 中国中信金融控股有限公司为我司中方股东, 持股比例50%。根据《银行保险机构关联交易管理办法》(中国银行保险监督管理委员会令〔2022〕1号)规定, 华夏基金属于我司关联方。

关联方4: 中海环宇商业发展(深圳)有限公司

交易各方的关联关系: (六) 根据“银保监2022年1号令”第八条, 按照实质重于形式和穿透的原则认定的关联方

关联关系具体描述:中国海外发展有限公司间接控制中海环宇商业发展（深圳）有限公司。中国海外发展有限公司是中国中信股份有限公司的联营企业。中国中信股份有限公司对中国中信有限公司控股100%，中国中信有限公司对中国中信金融控股有限公司控股100%。中国中信金融控股有限公司为我司中方股东，持股比例50%。

(二) 关联方情况

关联方1: 佛山海映商业管理有限公司

关联方名称	佛山海映商业管理有限公司	经济性质或类型	民营企业
法定代表人	王林林	注册地址	佛山市南海区桂城街道石龙南路6号南宇广场负一层、一层、二层、三层、444铺、502铺（住所申报）
注册资本（万元）	53400	成立时间	2008-08-14
统一社会信用代码		91440600677142211B	
主营业务或经营范围		一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；集贸市场管理服务；物业管理；广告发布；广告制作；广告设计、代理；市场营销策划；会议及展览服务；社会经济咨询服务；单用途商业预付卡代理销售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；箱包销售；厨具卫具及日用杂品零售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；化妆品零售；文具用品零售；日用品销售；日用杂品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；家用视听设备销售；电子产品销售；照相机及器材销售；体育用品及器材零售；玩具、动漫及游艺用品销售；珠宝首饰零售；家用电器销售；照相器材及望远镜零售；五金产品零售；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：出版物零售；电影放映；食品销售；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）	

关联方2: 中信证券股份有限公司

关联方名称	中信证券股份有限公司	经济性质或类型	公众企业
法定代表人	张佑君	注册地址	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
注册资本（万元）	1482054.68	成立时间	1995-10-25
统一社会信用代码		914403001017814402	

主营业务或经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：证券经纪（限山东省、河南省、浙江省天台县、浙江省苍南县以外区域）；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理（全国社会保障基金境内委托投资管理、基本养老保险基金证券投资、企业年金基金投资管理和职业年金基金投资管理）；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。上市证券做市交易。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
-----------	--

关联方3: 华夏基金管理有限公司

关联方名称	华夏基金管理有限公司	经济性质或类型	中外合资企业
法定代表人	张佑君	注册地址	北京市顺义区安庆大街甲3号院
注册资本（万元）	23800	成立时间	1998-04-09
统一社会信用代码		911100006336940653	
主营业务或经营范围		（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	

关联方4: 中海环宇商业发展（深圳）有限公司

关联方名称	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	经济性质或类型	民营企业
法定代表人	孙亚茜	注册地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路1688号中国海外大厦2002
注册资本（万元）	100000	成立时间	2023-09-28
统一社会信用代码		91440300MACXMWTE55	
主营业务或经营范围		一般经营项目是：商业综合体管理服务；餐饮管理；企业管理咨询；供应链管理；规划设计管理；工程管理服务；物业管理；停车场服务；广告发布；节能管理服务；会议及展览服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；贸易经纪；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；社会经济咨询服务；企业管理；财务咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：无。	

三、关联交易金额及相应比例

关联交易相应比例	该笔交易以投资余额计算资金运用比例监测，该交易投资后中信保诚人寿关联交易比例符合监管规定。
佛山海映商业管理有限公司关联交易金额（万元）	2513.7
中信证券股份有限公司关联交易金额（万元）	60.33
华夏基金管理有限公司关联交易金额（万元）	60.33
中海环宇商业发展（深圳）有限公司关联交易金额（万元）	2513.7

四、交易的定价政策及定价依据

（一）定价政策

中海商业REIT的管理费以基金资产净值为基数按0.2%计提，其中0.1%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。管理费率定价参考市场同类产品确定，符合市场化定价原则及相关法律法规要求。各投资人均适用同样的管理费率。

（二）定价依据

本次关联交易由交易相关方按照一般商业条款及行业惯例，综合考虑发行及管理成本，按照市场公允价格水平定价。

五、交易协议主要内容

（一）生效时间

2025-09-25

（二）交易价格

中海商业REIT的管理费以基金资产净值为基数按0.2%计提，其中0.1%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

（三）交易结算方式

基金管理人管理费、计划管理人管理费按年支付，基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（四）协议生效条件、履行期限

该笔认购已于2025年9月25日签署战略配售协议，协议经双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并加盖公章后成立，自中国证券监督管理委员会同意本基金注册之日起生效。

预计在10-11月上市，战略配售投资锁定期3年，本基金存续期限为24年（根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于2048年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期）。

（五）其他信息

无。

六、交易决策及审议情况

（一）决策的机构、时间和结论：根据中信保诚人寿与中信保诚资管签订的《保险资产委托投资管理合同》，本次投资由中信保诚资管按照其内部授权审批决策执行。本次投资已于2025年9月16日完成内部投资决策流程。

（二）审议的方式和过程：中信保诚资管公司投资管理委员会2025年第26次会议审议通过关于投资中海商业REIT的议案。该交易属于一般关联交易，按照中信保诚人寿内部管理制度和授权程序审查,并于当季结束后三十个自然日内随关联交易季度报告报关联交易控制委员会备案。

七、其他需要披露的信息

无。

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，向监管部门反映。

中信保诚人寿保险有限公司

2025年10月13日