复星联合健康保险股份有限公司关于北京分公司与上海新施华投资管理有限公司北京分公司签订统一交易协议的信息披露公告

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年第1号）及相关监管要求，现将复星联合健康保险股份有限公司北京分公司（以下简称分公司）与上海新施华投资管理有限公司北京分公司签署《北京复星国际中心2703-1、2703-2、2705、2706、2707单元租赁合同》统一交易协议的情况披露如下：

一、交易概述

分公司现有职场已于2026年10月19日到期，当前职场面积总计1096.26平方米，为保障办公稳定、严控运营成本、提升品牌形象与业务连续性，分公司申请原址续租。出租方上海新施华投资管理有限公司北京分公司成立于2013年，注册及经营地位于北京市，主营业务包含商务服务、自有资金投资、非居住房地产租赁、物业管理等。

二、交易标的情况

按照《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），结合交易具体情况，本次合作通过签署统一交易协议进行管理。

（一）交易具体内容

1、租赁房屋情况

拟租赁房屋坐落于北京市朝阳区朝阳北路237号楼23层2703-1、2703-2、2705、2706、2707单元，房屋建筑面积为1096.26平方米。

2、房屋装修情况

经政府主管部门批准并经交易对手或管理公司书面许可,分公司可在交易对手或管理公司同意的范围内对房屋进行装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。分公司应负责向政府主管部门报批，由此引起的一切费用由分公司承担。

（二）交易履行期限

房屋租赁期限为 24 个月，租赁期限自 2026 年 10 月 20 日起至 2028 年 10 月 19 日止。

三、交易对手情况

（一）交易对手名称：上海新施华投资管理有限公司北京分公司

（二）经济性质：民营

（三）统一社会信用代码：911101120785693520

（四）经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理（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)(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)

（五）负责人：仇雪峰

（六）注册地：北京市通州区中关村科技园区东关一街 1 号院 2 号楼 8 层 801-05

（七）关联关系：上海新施华投资管理有限公司北京分公司为公司关联方分支机构，系公司股东间接控制的法人分支机构

上海新施华投资管理有限公司由复地（集团）股份有限公司 100%持股；复地（集团）股份有限公司由上海复星产业投资有限公司持股 99.7%；上海复星产业投资有限公司由上海复星高科技（集团）有限公司 100%持

股；上海复星高科技（集团）有限公司由复星国际有限公司100%持股。

复星联合健康保险股份有限公司股东包含上海复星产业投资有限公司（持股9.89%）、上海复星医药（集团）股份有限公司（持股20.05%），两家主体最终控股股东均为上海复星高科技（集团）有限公司。

综上，上海新施华投资管理有限公司北京分公司与复星联合健康保险股份有限公司北京分公司为同一控制下的关联方。

四、定价政策

本次房屋租赁交易的租金及物业费标准，系在综合考量租赁标的区位条件、楼宇品质、面积规模、租赁期限、市场情况及服务内容等因素基础上，经双方多轮商务谈判确定，具体情况如下：

（一）定价参考依据：开展同区域甲级写字楼市场对标调研

为核实本次续租价格的市场区间，分公司选取朝阳区同商圈内4个甲级写字楼项目作为对标样本，统一测算口径，采集各项目租金、物业费、面积、租期，同步对各项目的面积适配性、租赁期限、搬迁隐性成本开展综合评估，复星国际中心面积匹配现有人员办公规模，可签订2年较短租期，便于后续根据市场行情灵活调整；加之系现有在职职场，无需发生装修、搬迁投入，也可规避办公搬迁带来的业务中断风险。

（二）定价过程：经过多轮商务磋商，谈判核心条款

本次续租洽谈阶段，分公司围绕租赁面积、租赁期限、租金标准、付款方式等核心商务条款，与出租方开展多轮沟通磋商。谈判期间，分公司结合办公实际需求与成本管控目标，就租金、物业费水平主动提出议价诉求，经协商达成一致，本次合同约定费用较上一期合同金额下降26%。该定价结果由交易双方平等协商确定，不存在单方定价、强制交易情形。且

本次交易价格由租金、物业管理费、电费及机房空调冷却水费等分项构成，各项费用对应明确的服务内容。费用构成清晰，计价口径明确，不存在捆绑收费、隐性收费或价格不透明情形，符合市场化交易的公允性要求。

综上，本次关联交易的定价以前述市场对标调研结果为基础，经双方多轮平等谈判形成，价格水平与同地段同品质写字楼市场行情相符，且价格低于原周期价格，价格构成透明合理。交易定价不存在损害公司及股东利益的情形，符合公平、公正的市场化原则。

五、关联交易金额

（一）租赁及物业费保证金

合同签订后，公司需支付房屋租赁及物业费保证金合计 604,017.33 元（其中，租赁保证金 452,733.45 元，物业费保证金 151,283.88 元），待 2028 年 10 月 19 日租赁期满，分公司完成房屋交还、结清全部水电、空调、物业等应付费用，出租方现场查验房屋及附属设施无损坏、无合同违约情形后，按租赁合同约定对上述保证金予以无息退还。

（二）租金及物业费

1、2026 年 10 月 20 日至 2027 年 12 月 31 日，共计 14.39 个月，期间费用总计 2,958,262.03 元，其中，月度租金 150,911.15 元，月度物业费 50,427.96 元,月度预估电费 3,000 元,月度机房空调冷却水费用 1,280 元。

2、2028 年 1 月 1 日至 2028 年 10 月 19 日，共 9.61 个月，该阶段已将合同租金优惠折算计入整体费用，期间费用总计 1,302,791.35 元，其中，月度租金 80,817.32 元，月度物业费 50,427.96 元，预估月度电费 3,000 元，月度机房空调冷却水费用 1,280 元。

综上，2026 年 10 月 20 日至 2028 年 10 月 19 日租赁期间，不含租赁及物业费保证金的总交易金额为 4,261,053.34 元（其中，租金 2,948,062.30 元，物业管理费 1,210,271.04 元，电费 72,000 元，机房空调冷却水费用 30,720 元），租赁周期内年均交易金额 2,130,526.67 元（其中，租金 1,474,031.15 元，物业管理费 605,135.52 元，电费 36,000 元，机房空调冷却水费用 15,360 元）。

六、董事会决议，关联交易控制委员会的意见或决议情况

《关于与上海新施华投资管理有限公司北京分公司签署统一交易协议的议案》已经公司第四届董事会关联交易控制委员会第三次会议和公司第四届董事会第四次会议审议通过。

七、独立董事发表意见情况

根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定，公司独立董事在公司第四届董事会第四次会议认真审议了《关于与上海新施华投资管理有限公司北京分公司签署统一交易协议的议案》，并发表独立意见，同意本次关联交易。

八、其他需要披露的信息

暂无。

二〇二六年十一月二日