

# 中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理能力 (直接投资不动产)建设及自评估情况 (首次披露-【20210826】)

## 一、风险责任人

风险责任人	姓名	职务	风险责任人基本信息
行政责任人	刘安林	中国人寿财产保险股份有限公司 总裁	<a href="#">不动产风险责任人披露材料.pdf</a>
专业责任人	余贤群	中国人寿财产保险股份有限公司 副总裁	<a href="#">不动产风险责任人披露材料.pdf</a>

## 二、组织架构

整体评估情况
公司已建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构：公司不动产投资管理体系由股东大会、董事会、董事会战略与投资决策委员会、党委会、总裁室、投资决策工作委员会和具体执行部门组成。具体执行部门包括投资管理部、财务会计部/资产管理部、法律合规部、风险管理部、审计部以及其他业务部门。投资管理部是不动产投资的牵头管理部门，投资管理部内设有独立的不动产投资团队，并发文明确了团队职责、岗位职责以及人员配置要求。团队设有团队负责人、不动产投资管理岗，目前配备2名具有不动产投资经验的专业人员。公司不动产投资条线分工有序，符合“保险机构不动产投资管理标准”中关于组织架构的相关要求。

资产管理部门设置		
部门名称	投资管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2021-01-26
	发文文号	国寿财险办发〔2021〕63号
	文件名称	关于设置投资能力管理团队的通知
	岗位设置	投资管理部下设投资管理中心，投资管理中心下设独立的不动产投资团队，设有团队负责人、不动产投资管理岗

## 三、专业队伍

整体评估情况
公司采取共享资源模式开展不动产投资管理，由国寿投资保险资产管理有限公司提供不动产投资咨询服务和技术支持。国寿投资保险资产管理有限公司与我公司均为中国人寿保险(集团)公司控股子公司，是集团内具备债权投资计划产品管理能力的保险资产管理机构。我公司设有独立的不动产投资团队，目前配备2名专业人员，其中1名为团队负责人、1名为不动产投资管理岗，相关专业人员从业经历均达到要求，符合保险机构不动产投资管理标准中关于专业队伍的相关要求。

### 专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有0名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中具有0名具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员，专职投后管理的人员0名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	熊军红	不动产投资团队负责人	不动产投资相关经验	11	是
2	徐静	不动产投资管理岗	不动产投资相关经验	6	是

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	共享资源开展直接不动产投资
是否由集团内保险资产管理机构提供不动产投资咨询服务和技术支持	是
是否为成立2年内保险资产管理公司的控股股东	否
该保险资产管理机构名称	国寿投资保险资产管理有限公司
该保险资产管理机构是否具备债权投资计划产品管理能力	是
是否自行开展不动产金融产品投资	否

#### 四、基本制度

整体评估情况
公司制定了完善的制度体系，涵盖了授权机制、项目评审和投资决策，投资操作、风险监测、压力测试和全程管理、资产估值、财务分析、信息披露和关联交易等各个方面，制度明确了岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程，并建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。相关制度及文件均有公司发文，符合不动产投资能力建设的制度要求。

不动产投资基本制度	
<b>授权机制</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资管理制度（2013年修订）
发文文号	国寿财险发〔2013〕435号
发文时间	2013-08-12
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	关于印发《投资决策授权体系优化方案》的通知
发文文号	国寿财险办发〔2021〕48号
发文时间	2021-01-22
评估结果	符合规定
<b>项目评审和投资决策</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2021〕447号
发文时间	2021-07-26
评估结果	符合规定

制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资决策工作委员会议事规则
发文文号	国寿财险办发〔2020〕749号
发文时间	2020-11-11
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产相关金融产品投资项目储备管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2012〕381号
发文时间	2012-09-07
评估结果	符合规定
<b>投资操作</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2021〕447号
发文时间	2021-07-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产相关金融产品投资项目储备管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2012〕381号
发文时间	2012-09-07
评估结果	符合规定
<b>风险监测</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资风险管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2019〕201号
发文时间	2019-03-14
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司偿付能力风险管理规定
发文文号	国寿财险办发〔2018〕340号
发文时间	2018-05-02
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2021〕447号
发文时间	2021-07-26
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司市场风险管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2018〕361号
发文时间	2018-05-04
评估结果	符合规定

制度明细五	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司市场风险限额管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2020〕837号
发文时间	2020-12-17
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资交易对手风险管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2018〕441号
发文时间	2018-05-30
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司风险监测和报告管理办法
发文文号	国寿财险发〔2017〕396号
发文时间	2017-05-15
评估结果	符合规定
制度明细八	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司操作风险管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2020〕314号
发文时间	2020-04-14
评估结果	符合规定
<b>压力测试和全程管理</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司偿付能力管理指引
发文文号	国寿财险发〔2017〕528号
发文时间	2017-07-05
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2021〕447号
发文时间	2021-07-26
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司资产负债管理和资产配置模型与工具管理细则
发文文号	国寿财险办发〔2019〕180号
发文时间	2019-03-11
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司另类投资投后管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2020〕894号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定

<b>资产评估</b>	
制度明细	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资资产评估工作指引
发文文号	国寿财险办发〔2021〕58号
发文时间	2021-01-22
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
制度明细	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2021〕447号
发文时间	2021-07-26
评估结果	符合规定
<b>信息披露和关联交易</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司关联交易管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2020〕391号
发文时间	2020-05-08
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司信息披露管理制度
发文文号	国寿财险发〔2018〕499号
发文时间	2018-08-06
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
制度明细	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司投资资产托管管理办法
发文文号	国寿财险发〔2011〕171号
发文时间	2011-06-27
评估结果	符合规定
<b>其他（非必填）</b>	
制度明细一	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司员工违规行为处理规定
发文文号	国寿财险办发〔2020〕898号
发文时间	2020-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人寿财产保险股份有限公司保险资金运用重大突发事件应急预案管理办法
发文文号	国寿财险办发〔2015〕7号
发文时间	2015-01-09
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
我公司用于投资不动产及不动产相关金融产品的资金来源为自有资金、责任准备金及监管制度允许的其他资金。近年来公司业务发展良好，可用于投资不动产的资金来源稳定充足，能够满足监管对不动产投资管理能力的有关要求。

## 六、风险控制体系

整体评估情况	
公司具备完善的公司治理、管理制度、决策流程、内控机制和托管机制，建立了完整的风险管理相关制度体系和覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，实行了独立于投资管理的报告制度。建立了风险管理信息系统，采用定性和定量相结合的方法开展风险识别、投资风险分析和评估，防范和化解在投资决策、投资交易等环节可能出现的各类风险。公司采用共享内部资源模式，由国寿系统内具有债权投资计划产品管理能力的国寿投资保险资产管理有限责任公司提供咨询服务和技术支持。综上，公司符合以共享资源模式开展不动产投资管理相关风险控制体系的要求。	
风险管理制度	公司建立了一系列的风险管理制度，包括风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等内容。主要相关制度包括：《偿付能力风险管理规定》、《市场风险管理办法》、《市场风险限额管理办法》、《操作风险管理办法》、《投资风险管理办法》、《不动产投资管理办法》、《投资交易对手风险管理办法》、《风险监测和报告管理办法》、《员工违规行为处理规定》、《另类投资投后管理办法》、《保险资金运用重大突发事件应急预案管理办法》等。
风险管理系统	公司建立了衡泰投资风险与绩效评估系统、智能风险管理系统，实现了关键风险指标与合规指标的计量和监测，按模型进行绩效评估跟踪，并支持风险管理报表与报告的生成和传递。公司还应用了中国人寿智慧信用系统，对不动产投资涉及的相关企业进行信用状况监测，及时预警。

## 自评估结果及承诺

根据《关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》及相关监管规定，我公司对不动产投资管理能力建设进行了调研论证和自我评估，经过充分论证和评估，我公司达到了该项能力的基本要求，现按规定披露相关信息

我公司承诺对本公告披露的及时性、内容的真实性、完整性负责。

我公司确认，应当至少在首次开展本投资管理业务前10日已完成并公开披露本投资管理能力建设及自评估情况。