

信泰人寿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 (年度披露-【20220125】)

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	谭宁	总经理	信泰人寿保险股份有限公司关于不动产投资人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	林彦百	副总经理、首席投资管、资产管理中心总经理	信泰人寿保险股份有限公司关于不动产投资人的基本信息披露公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况

公司建立健全的不动产投资制度体系，投资不动产，遵循稳健性、安全性、流动性、收益性原则，坚持资产负债匹配管理，审慎投资运作，有效防范风险。按照分工明确、权责清晰、相互制衡的原则，建立资产管理组织体系，明确各部门职责，决策权、执行权、监督权相互分离、相互制衡。资产管理中心下设不动产投资部、不动产投资管理部、不动产投资后管理部，并设立不动产投资部、不动产投资管理部、不动产投资后管理部，明确各部门岗位职责，并明确不动产投资管理标准。符合相关要求。

资产管理部门设置

部门名称	资产管理中心	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2021-01-20
	发文文号	信泰发〔2021〕27号、信泰人聘〔2021〕5号
	文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司关于明确资产管理中心组织架构及职责的通知》、《关于梁奉等人任职的通知》
	岗位设置	不动产投资部负责人、不动产投资经理、不动产投后管理岗(投后管理部)

三、专业队伍

整体评估情况

公司已组建了专业的不动产投资团队，专职团队共6人，不动产投资团队共配备了6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5年以上相关经验的4人，专职投后管理的人员1人，不动产团队平均从业年限在8年以上，在财务分析、研究、项目发掘、交易实施和投后管理具有丰富经验，相关专业人员从业经历达到要求。目前，不动产投资团队人员均具备较为专业的投资能力，并且可以对交易和投后过程中的各类风险进行有效识别和管控。公司不动产投资的投资管理专业队伍建设情况符合“保险机构不动产投资管理能力标准”中关于自行开展不动产投资管理能力的有关要求。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有6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4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1名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	尚岩	不动产投资部负责人	不动产投资相关经验	17	否
2	王速	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	4	否
3	谢评	投资经理	不动产投资相关经验	8	否
4	张灿宇	投资经理	不动产投资相关经验	7	否
5	戴潇	投资经理	不动产投资相关经验	7	否
6	牟慧	投资经理	不动产投资相关经验	3	否

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	自行开展直接不动产投资

四、基本制度

整体评估情况

文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》 (2020年修订)
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资产管理中心投资决策小组议事规则》
发文文号	信泰发〔2020〕526号
发文时间	2020-12-21
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》 (2020年修订)
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资项目储备细则》 (2019年修订)
发文文号	(信泰发〔2019〕448号)
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资项目尽职调查工作细则》 (2019年修订)
发文文号	(信泰发〔2019〕448号)
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资专业服务机构选聘管理细则》 (2019年修订)
发文文号	(信泰发〔2019〕448号)
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资信息披露与报送管理细则》 (2020年修订)
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2020〕505号

发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
压力测试和全程管理	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用压力测试管理细则》
发文文号	信泰发〔2019〕476号
发文时间	2019-06-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用投后管理办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕497号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司投资资产估值办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕490号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资资产估值细则》
发文文号	信泰发〔2020〕496号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18

评估结果	符合规定
信息披露和关联交易	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资信息披露与报送管理细则》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务授权审批及投资决策管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司关联交易管理制度》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕367号
发文时间	2020-09-27
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用关联交易管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2020〕506号
发文时间	2020-12-21
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司托管资金管理操作细则》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕499号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用问责与责任追究管理办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕528号
发文时间	2020-12-21
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用管理风险控制指引》
发文文号	信泰发〔2019〕500号
发文时间	2019-07-01
评估结果	符合规定

制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用突发事件应急管理辦法》（2021年修订）
发文文号	信泰发〔2021〕558号
发文时间	2021-12-06
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
公司投资不动产及不动产相关金融产品的资金来源为资本金、公积金、未分配利润、各项准备金及监管允许的其她资金。公司近年来发展稳健，前述资金来源稳定充足，与所投资不动产投资管理能力相匹配，符合“保险机构不动产投资管理能力的相求”中关于自行开展不动产投资管理能力的相关要求。

六、风险控制体系

整体评估情况	
公司建立了科学、完善的风险控制管理体系，以事前防范与控制为主，结合事中、事后风险管理，并建立了分工明确、相互牵制的三道防线，以制度、流程、系统、控制为目的，并建立了完善的度量及风险调整收益的评价体系以及独立于投资业务的各类市场风险、信用风险、操作风险和流动性风险。公司建立了独立于投资管理的报告制度，风险识别、防范和流动性风险。公司直接向公司风险管理部、审计稽核部门进行上报、反馈，不“受投资业务部门干预影响。综合，公司资金运用风险控制体系符合“保险机构不动产投资管理能力的相求”中关于自行开展不动产投资管理能力的相求。	
风险管理制度	公司制定了《信泰人寿保险股份有限公司资金运用管理风险控制指引》、《信泰人寿保险股份有限公司信市用风险管理辦法》、《信泰人寿保险股份有限公司市市场风险管理辦法》、《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司投资项风险管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司资金运用问与责任追究管理責任追究管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资責任追究管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司资金运用重大突发事件应急管理辦法》、《信泰人寿保险股份有限公司资金运用绩效考核管理辦法》等级制度，明确了不动产投资风险管理组织架构和各级机构的职责，风险管理的基本原则、风险计量方式和主要风险点和控制手段，相关人员的责任追究机制和危机化解机制。综合，公司风险管理符合“保险机构不动产投资管理能力的相求”中关于自行开展不动产投资管理能力的相求。

<p>风险管理系统</p>	<p>公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险管理信息系统，其管理投资跟踪预警系统，设置预警指标和监测预警功能，能及时发现投资风险；为资产运用提供有效保障，降低投资风险。</p> <p>同时，公司搭建了并使用HUNDSUN非标资产管理软件V2.0，针对不动产投资业务，支持物权投资、物权收益、物权到期管理、支持股权计划、债权计划等各类业务类型；支持对手方管理、关联资产管理、还款计划管理、投资流程管理、报表查询管理、以及移动审批等功能；涵盖股权投资项目的立项、评审、决策、合同签署、放款、投后等全流程审批节点，并与恒生投资交易系统软件VO3.2和资产评估系统、会计核算系统软件V2.6实现对接，以支持头寸管理、事前、事中、事后估值核算管理等，基本实现了系统和事前、事中、事后的一体化自动管理；通过系统和并对其进行监测、预警和追踪，从风险控制和管理角度对不动产投资风险进行监测和预警。</p> <p>综上所述，公司风险管理符合“保险机构不动产投资管理”相关要求。</p>
---------------	--

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，我达到了该项能力的基本要求，现按规定披露相关信息

我承诺对本公告披露的及时性、内容的真实性、完整性负责。