

# 中信保诚人寿保险有限公司不动产投资管理能力(投资 不动产金融产品)建设及自评估情况 (年度披露-【20240130】)

## 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	赵小凡	执行董事、总经理	中信保诚人寿不动产 投资业务风险责任人 变更文件.pdf
专业责任人	秦洪元	资金运用部门负责人、 投资管理部副经理(主 持工作)	中信保诚人寿不动产 投资业务风险责任人 变更文件.pdf

## 二、组织架构

整体评估情况
<p>公司已建立由董事会负最终责任、管理层直接领导、投资管理部门统筹协调、风险管理部审查监控、内部审计部检查、运营部执行、合规部监督、法律部控制、人力资源部支持、信息技术部保障的分工明确、路线清晰、规则明确、流程规范、权责清晰、相互协作、高效执行的管理体系。《全面风险管理》《内部控制》《合规管理》《风险管理》《资产管理》《投资管理》《不动产投资》《不动产金融产品》等制度，明确了董事会、管理层、业务部门等各层级的职责权限，履行决策、执行、监督、评价、激励、约束等职能。公司设立风险管理部、法律部、合规部、人力资源部、信息技术部等部门，相互独立、相互制衡，共同保障公司各项业务的健康发展。公司设立资产管理部，负责不动产投资业务的管理工作。资产管理部下设投资管理部、投资运营部、投资风控部等部门，负责不动产投资业务的具体管理工作。公司设立风险管理部，负责不动产投资业务的风险管理工作。风险管理部下设风险评估部、风险监控部、风险处置部等部门，负责不动产投资业务的风险评估、风险监控、风险处置等工作。公司设立法律部，负责不动产投资业务的法律事务。法律部下设合同管理部、合规管理部、法律事务部等部门，负责不动产投资业务的合同管理、合规管理、法律事务等工作。公司设立人力资源部，负责不动产投资业务的人力资源管理工作。人力资源部下设招聘管理部、培训管理部、薪酬管理部等部门，负责不动产投资业务的招聘管理、培训管理、薪酬管理等工作。公司设立信息技术部，负责不动产投资业务的信息技术工作。信息技术部下设系统管理部、网络管理部、信息安全部等部门，负责不动产投资业务的系统管理、网络管理、信息安全等工作。</p> <p>我司于2017年7月19日正式开展不动产投资业务，整体运行平稳。公司不动产处设有3名具有3年以上不动产投资相关经验的人员（包含1名专职投后人员），其中3名具有5年以上相关经验。经评估，公司不动产投资组织架构符合监管要求。</p>

资产管理部设置		
部门名称	投资管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2022-06-01
	发文文号	中信保诚人字〔2020〕57号、中信保诚人字〔2022〕33号
	文件名称	《关于设立总公司投资管理部的通知》、《关于调整总公司投资管理部组织架构的通知》

	岗位设置	投资管理部不动产投资处设团队负责人（负责管理不动产投资、投后业务）、投资策略制定、项目管理、项目退出、重大投后管理等职责。
--	------	---

### 三、专业队伍

整体评估情况
<p>我司于2017年7月19日正式开展不动产投资业务，已建立相关基本制度和内控机制，整体运行平稳。目前寿险公司投资管理部配备具有不动产投资相关经验的专业人员3人，其中3名具有3年以上不动产投资和相关经验（包含1名专职投后人员），其中具有5年以上相关经验的人员3名，不动产投资处设团队负责人，负责管理不动产投资及投后业务。公司专业队伍在行业研究、不动产投资和投后管理等方面经验丰富，具备开展不动产投资业务的经验和能力，团队成员开展相关行业研究、产业政策追踪、同业沟通、市场分析、舆情监控等日常工作，为不动产投资业务顺利开展奠定了基础。整体来看，公司不动产投资管理专业队伍建设符合《保险机构不动产投资管理能力标准》的相关要求。</p>

#### 专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有3名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	孙茗	投资管理岗	不动产投资相关经验	7	否
2	刘璇	投后管理岗	不动产投资相关经验	10	否
3	侯静	投资管理岗	不动产投资相关经验	6	否

专业队伍人员管理模式
<p>不动产投资人员管理模式</p> <p>自行开展投资不动产金融产品投资</p>

### 四、基本制度

整体评估情况
--------

公司已制定了较为完善的业务和风险控制制度，涵盖了授权机制、项目评审和决策、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、资产托管等方面内容，并均已有权批准权限机构批准，以公司正式文件下发执行。制度如下：（1）授权机制《中信保诚人寿保险有限公司董事会投委会议事规则》《中信保诚人寿保险有限公司管理层资产配置委员会议事规则》《中信保诚人寿保险有限公司投资授权管理制度》等；（2）项目评审和投资决策《中信保诚人寿保险有限公司项目评审小组议事规则》《中信保诚人寿保险有限公司投资管理部资产配置小组议事规则（试行）》等；（3）投资操作《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资管理制度（试行）》《中信保诚人寿保险有限公司金融产品投资管理制度（试行）》《中信保诚人寿保险有限公司股权及不动产项目投资工作规范（试行）》等；（4）风险监测《中信保诚人寿保险有限公司不动产内部控制与风险管理制度（试行）》《中信保诚人寿保险有限公司全面风险管理政策》等；（5）压力测试和全程管理《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资后续管理及压力测试实施细则（试行）》等；（6）资产估值《中信保诚人寿保险有限公司投资业务估值细则》；（7）财务分析《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资投后管理操作手册》；（8）信息披露和关联交易《中信保诚人寿保险有限公司信息披露管理制度》《中信保诚人寿保险有限公司关联交易管理制度》；（9）资产托管机制《中信保诚人寿保险有限公司投资资产托管管理细则（试行）》；（10）其他制度，包括《中信保诚人寿保险有限公司资金运用业务专项应急预案》《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资投后管理操作手册》应急预案和危机解决相关文件。整体来看，公司的不动产投资基本制度建设符合《保险机构不动产投资管理能力标准》的要求。

不动产投资基本制度	
<b>授权机制</b>	
制度明细一	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司董事会投委会议事规则
发文文号	中信保诚投字[2021]11号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司管理层资产配置委员会议事规则V6.1
发文文号	中信保诚投字[2023]7号
发文时间	2023-09-26
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司投资授权管理制度V2.4（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]43号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《中信保诚人寿董事会相关事务工作流程V5.0》
发文文号	中信保诚董字[2023]18号
发文时间	2023-08-25
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	中信保诚人寿保险有限公司管理层资产配置委员会议事规则V6.1
发文文号	中信保诚投字[2023]7号
发文时间	2023-09-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司项目评审小组议事规则V2.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]59号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司投资管理部资产配置小组议事规则V7.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]11号
发文时间	2023-12-20
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资业务评审规范V3.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]50号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司资金运用风险评估小组议事规则V3.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]9号
发文时间	2023-12-04
评估结果	符合规定
<b>投资操作</b>	
制度明细一	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资管理制度V5.0（试行）
发文文号	中信保诚投[2022]45号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司金融产品投资管理制度V5.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2021]22号
发文时间	2021-12-31
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司股权及不动产项目投资工作规范V3.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]48号

发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
<b>风险监测</b>	
制度明细一	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产内部控制与风险管理制度V5.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]16号
发文时间	2023-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资风险监测实施细则V4.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]70号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司全面风险管理政策v4.0
发文文号	中信保诚风管[2022]5号
发文时间	2022-04-27
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	中信保诚人寿市场风险管理制度V4.0（试行）
发文文号	中信保诚风管字[2022]16号
发文时间	2022-04-27
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	中信保诚人寿风险偏好管理政策V3.4
发文文号	中信保诚风管[2021]10号
发文时间	2021-11-23
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司资金运用风险预警管理细则V1.3（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]22号
发文时间	2023-12-26
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司资金运用风险报告管理细则V1.3
发文文号	中信保诚投字[2023]5号
发文时间	2023-06-30
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	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资后续管理及压力测试实施细则V4.0（试行）

发文文号	中信保诚投字[2023]26号
发文时间	2023-12-26
评估结果	符合规定
<b>制度明细二</b>	
文件名称	中信保诚人寿市场风险管理政策V4.0（试行）
发文文号	中信保诚风管字[2022]16号
发文时间	2022-04-27
评估结果	符合规定
<b>制度明细三</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资投后管理操作手册V2.5（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]28号
发文时间	2023-12-26
评估结果	符合规定
<b>资产估值</b>	
<b>制度明细</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司投资业务估值细则V8.2
发文文号	中信保诚财字(006)号(2021年2月版)
发文时间	2021-02-01
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
<b>制度明细</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资投后管理操作手册V2.5（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]28号
发文时间	2023-12-26
评估结果	符合规定
<b>信息披露和关联交易</b>	
<b>制度明细一</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司信息披露管理制度V6.0
发文文号	中信保诚董字[2023]29号
发文时间	2023-12-29
评估结果	符合规定
<b>制度明细二</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司关联交易管理制度V5.1
发文文号	中信保诚董字[2023]1号
发文时间	2023-01-10
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
<b>制度明细</b>	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司投资资产托管管理细则V4.0（试行）
发文文号	中信保诚投字[2022]56号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
<b>其他（非必填）</b>	

制度明细一	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司资金运用业务专项应急预案V1.4
发文文号	中信保诚投字[2023]22号
发文时间	2023-01-12
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资投后管理操作手册V2.5（试行）
发文文号	中信保诚投字[2023]28号
发文时间	2023-12-26
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
<p>公司保险资金投资不动产具有与所投资不动产及不动产相关产品匹配的资金，公司制定的《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资管理制度（试行）V5.0》（中信保诚投[2022]45号）规定公司投资不动产，可以运用自有资金、责任准备金及其他资金；同时规定公司开展不动产投资，应按照监管要求的比例进行投资，并对具体比例要求进行了描述。公司债权类投资、物权投资、自用性不动产投资资金来源于自有资金及保险责任准备金，近年来公司发展稳健，保费规模稳步增长，可用于投资不动产的资金来源稳定充足，资金来源符合监管要求。不动产投资资金比例按照《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资管理制度（试行）V5.0》（中信保诚投[2022]45号）及监管制度执行，系统日报会监测不动产投资比例等各类指标。综上所述，公司不动产投资资金来源及投资比例能够满足不动产投资监管制度规定的要求。</p>

## 六、风险控制体系

整体评估情况
--------





<p>风险管理系统</p>	<p>近年来，公司通过不能断努力，力求建立与自身业务复  杂程度、和内部控制力相适、具有一前瞻性的大类  风险管理的体系。目前，公司已初步构建覆盖7大类的研  险模型及市场信用风险、信用风险、战略风险、战略风  用于市场投资方面，具有组合管理、组合管理、组合管  产投资系统，具有偏好持仓数量、成本收益等情，并通  与风险偏好持仓数量、成本收益等情，并通  系统查询、浮动盈亏、市场占比、满足公司绩效  告和占比、满足公司绩效  而满公司绩效  险预警和绩效  管规定。</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和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。