

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 (半年度披露-【20210730】)

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	寿险公司总经理	不动产投资行政责任人-赵小凡同志.pdf
专业责任人	李凌	资金运用部门负责人、投资管理部副总经理	不动产投资专业责任人-李凌同志.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、内部审计部门检查监督、业务部门控制体系、并通过《董监事会规则》《全面风险管理政策》《市场风险管理政策》《不动产投资政策》《不动产投资管理办法》等管理制度，明确董、事、会及各管理部门的权责界限，履行最高决策权，在风险管理部门、财务管理部门、法律合规部等部门设立独立的风险管理岗位，并明确各岗位的职责分工，确保风险管理的独立性、全面性和有效性。公司按照“分工明确、相互制衡”的原则，科学设置相关职能部门，现具备风险管理、法律审核以及资产托管、清算服务，共同保障不动产投资业务合规、安全有效地开展。</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。寿险公司不动产处设有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2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	2020-08-06
	发文文号	中信保诚人字〔2020〕57号、中信保诚人字〔2020〕78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、投资岗、投资助理岗、项目制定、项目管理、研究、项目退出、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4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2名，不动产投资处设团队负责人，全面管理不动产投资，负责投后业务管理。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	张舜	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	7	否
2	孙茗	投资经理岗	不动产投资相关经验	4	否
3	殷少轶	投后经理助理岗	不动产投资相关经验	1	是
4	高亚翹	投资经理助理	不动产投资相关经验	6	否

专业队伍人员管理模式		
<table border="1"> <tr> <td>不动产投资人员管理模式</td> <td>自行开展投资不动产金融产品投资</td> </tr> </table>	不动产投资人员管理模式	自行开展投资不动产金融产品投资
不动产投资人员管理模式	自行开展投资不动产金融产品投资	

四、基本制度

整体评估情况

公司已经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、资产托管等方面内容，并均已经有批准权限机构批准，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（2020年修订）》、《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V5.0》、《中信保诚人寿保险有限公司投资授权管理制度（试行）V2.3》、《中信保诚人寿董事会相关事务工作流程V3.0》；（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V1.0（试行）》、《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V5.0（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V3.0（试行）》、《中信保诚人寿保险有限公司金融产品投资管理制度V4.0（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V2.0（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V2.0（试行）》、《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V2.0（试行）》；（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V2.0（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V8.2》；（7）财务分析《中信保诚人寿保险有限公司不动产财务分析细则V2.0（试行）》；（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V4.0》、《中信保诚人寿保险有限公司关联交易管理制度V4.0》；（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V3.0（试行）》；（10）其他制度，包括《中信保诚人寿市场风险管理制度V3.3（试行）》、《中信保诚人寿风险偏好管理制度V3.2》、《中信保诚人寿保险有限公司资产管理重大突发事件应急管理细则V3.3（试行）》等应急预案和危机解决相关文件。整体来看，公司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的要求》。

不动产投资基本制度	
授权机制	
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（2020年修订）
发文文号	中信保诚办字[2020]118号
发文时间	2020-12-17
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V5.0（2021年修订）
发文文号	中信保诚投字[2021]4号
发文时间	2021-04-13
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V2.3（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]143号
发文时间	2020-12-30
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V3.0
发文文号	中信保诚董字[2018]1号

发文时间	2018-06-29
评估结果	符合规定
项目评审和投资决策	
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V5.0（2021年修订）
发文文号	中信保诚投字[2021]4号
发文时间	2021-04-13
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V1.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]163号
发文时间	2020-12-31
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投资管理部资产配置小组议事规则V5.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]157号
发文时间	2020-12-31
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V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]167号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定
投资操作	
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V3.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]141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	中信保诚人寿保险有限公司金融产品投资管理制度V4.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]137号
发文时间	2020-12-30
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V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]162号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定

风险监测	
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V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]142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	中信保诚人寿保险有限公司不动产投资风险监测实施细则V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]165号
发文时间	2020-12-31
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	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V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]156号
发文时间	2020-12-31
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V2.2（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]166号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
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
财务分析	
制度明细	
文件名称	中信保诚人寿保险有限公司不动产财务分析细则V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]176号
发文时间	2020-12-31
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	中信保诚人寿保险有限公司信息披露管理制度V4.0
发文文号	中信保诚董字[2021]4号
发文时间	2021-05-12
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关联交易管理制度V4.0
发文文号	中信保诚办字[2020]91号
发文时间	2020-09-30
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
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V3.0（试行）
发文文号	中信保诚投字【2021】5号
发文时间	2021-04-29
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	中信保诚人寿风险偏好管理制度V3.2
发文文号	中信保诚风管[2020]1号
发文时间	2020-09-22
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中信保诚人寿市场风险管理制度V3.3（试行）》
发文文号	中信保诚办字[2020]148号
发文时间	2020-12-30
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资产管理重大突发事件应急管理细则V3.3（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]172号
发文时间	2020-12-31
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资金运用风险预警管理细则V1.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]152号
发文时间	2020-12-30
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不动产投资风险处置实施细则V2.0（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]164号
发文时间	2020-12-31
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市场风险管理实施细则V2.2（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]174号
发文时间	2020-12-31
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不动产投资投后管理操作手册V2.2（试行）
发文文号	中信保诚办字[2020]166号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

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度（试行）V3.0》（中信保诚办字[2020]141号）规定，公司投资不动产，可运用自有资金、责任准备金及其他资金；同时规定，公司投资不动产，应严格按照监管要求，进行投资，并对具体比例要求，进行动态调整。我司债权类投资、物权投资、自用性不动产投资，费用规模稳步增长，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。不动产投资比例按照中信保诚人寿保险有限公司及监管制度执行，系统日报监测不动产投资比例等各类指标。综上所述，公司不动产投资比例能够满足不动产投资监管制度的要求。

六、风险控制体系

整体评估情况

我司按照偿二代等监管要求，围绕公司战略及风险战略，积极借鉴同业良好实践，不断探索并持续深化全面风险管理体系、建设以风险偏好为引领的政策体系、建设以控制与效率平衡为目标、流程体系、建设以资本管理为核心的全面风险管理体系、以共创的价值为原则的文化体系，使得风险管理及内部控制的基础得以不断夯实。我司的不动产投资在上述体系下运作。

<p>风险管理制度</p>	<p>我司构建并实施了专业、分层的风险管理与内部控制政策体系。按照分层管理原则，我司的内部控制与风险管理政策体系分为政策、制度、细则和工作规范四个层级，涵盖公司主要风险。在不动产投资方面，公司严格按照监管要求，制定了《中信保诚人寿保险有限公司全面风险管理政策V3.2》（中信保诚办字[2020]124号）、《中信保诚人寿市场风险管理政策V3.2》（中信保诚办字[2020]126号）、《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V2.0（试行）》（中信保诚办字[2020]142号）、《中信保诚人寿保险有限公司市场风险管理制度V3.3（试行）》（中信保诚办字[2020]148号）、《中信保诚人寿保险有限公司资产风险分类管理细则V2.2（试行）》（中信保诚办字[2020]173号）、《中信保诚人寿资金运用风险报告管理细则V1.0（试行）》（中信保诚办字[2020]153号）、《中信保诚人寿保险有限公司市场风险管理实施细则V2.2（试行）》（中信保诚办字[2020]174号）、《中信保诚人寿保险有限公司不动产投资违规问责管理细则V2.0（试行）》（中信保诚办字[2020]175号）、《中信保诚人寿保险有限公司资金运用风险偏好指标管理操作规范V2.0（试行）》（中信保诚办字[2020]169号）等文件明确了各层级、部门在不动产投资的风险管理方面的职责。风险管理制度体系覆盖投前、投中、投后全流程，可以满足风险管理原则、风险管理流程（风险计量、风险评估、风险预警、风险控制、风险报告）、绩效考核、违法违规与责任追究等方面管理要求。</p>
<p>风险管理系统</p>	<p>近年来，我司通过不断努力，力求建立与自身业务复杂度相匹配、具有前瞻性的风险管理体系。目前，我司已初步构建覆盖7大类风险的管理体系，并通过系统内嵌模型、自行研发模型及借助股东力量引入先进模型，陆续搭建了市场风险、信用风险、保险风险、战略风险及流动性风险等领域风险计量与量化分析模型。在不动产投资方面，目前我司建立了绩效评估与风险管理系统，具有组合管理、组合绩效、监管合规与风险偏好指标监控等功能，实际应用中可以系统查询持仓数量、成本、公允价值、平均资金占用、浮动盈亏、财务收益等情况，并通过风险合规报告和市场风险偏好指标报告，每日监控大类资产占比、不动产风险敏感度、投资收益偏差等指标，从而满足我司对不动产投资的风险计量、风险监控、风险预警和绩效评估等管理要求。整体情况符合监管规定。</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。