

# 财信吉祥人寿保险股份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-【20220128】)

## 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	周江军	总裁	财信吉祥人寿保险股份有限公司关于股权投资、不动产投资管理能力的风险责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	胡胜华	副总裁、财务负责人、董事会秘书	财信吉祥人寿保险股份有限公司关于股权投资、不动产投资管理能力的风险责任人的基本信息披露公告.pdf

## 二、组织架构

整体评估情况
<p>公司建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构，实行集中管理、统一配置、专业运作的决策授权制度，确立了由董事会、投资管理委员会、资产管理部、不动产投资团队组成的投资管理组织架构。公司设有独立的资产管理部，并依据《关于在资产管理部下设不动产投资团队的通知》（财信人寿发[2021]43号，以下简称“《通知》”）在资产管理部内设置了独立的不动产投资团队负责不动产投资。《通知》同时明确了不动产投资团队的职责、岗位职责、团队负责人及人员配置。不动产投资团队设置了不动产投资负责人、不动产投资岗、不动产投后岗，分别负责不动产投资研究、管理、投后管理等职责。按照《通知》要求，不动产投资团队实行专人专岗，与其他投资业务严格分离。</p>

资产管理部设置		
部门名称	资产管理部	
不动产投资部门（团队）	发文时间	2021-01-26
	发文文号	财信人寿发〔2021〕43号
	文件名称	关于在资产管理部下设不动产投资团队的通知
	岗位设置	不动产投资团队设置不动产投资负责人、不动产投资岗、不动产投后岗

## 三、专业队伍

整体评估情况
<p>不动产投资团队目前仅开展不动产金融产品投资业务。团队按照《关于在资产管理部下设不动产投资团队的通知》要求，配备了4名业务人员，均为专人专岗。其中不动产投资负责人1人，不动产投资岗3人（其中1人由不动产投资负责人兼任），不动产投后岗1人。4人均具有3年以上不动产投资相关经验，在行业研究、不动产投资和投后管理等方面经验丰富。</p>

### 专业队伍人员基本信息

## 资产管理部门当前拥有4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	陈杨	不动产投资负责人	不动产投资相关经验	9	否
2	黄玲梅	不动产投资岗	不动产投资相关经验	11	否
3	黄英凡	不动产投后岗	不动产投资相关经验	4	否
4	姜亦为	不动产投资岗	不动产投资相关经验	8	否

### 专业队伍人员管理模式

不动产投资人员管理模式	自行开展投资不动产金融产品投资
-------------	-----------------

## 四、基本制度

### 整体评估情况

公司建立了不动产投资基本制度，通过《投资交易授权管理暂行办法》和《不动产投资管理暂行办法》规定了授权机制和投资决策机制、项目评审和投资决策，通过《不动产投资业务流程操作指引》《不动产投资尽职调查工作细则》《不动产投资项目储备管理规定》规定了投资操作流程，通过《不动产投资风险及绩效评估管理办法》和《不动产投资价格风险管理办法》制定了风险监测，通过《资管业务压力测试指引》和《不动产投资风险及绩效评估管理办法》制定了压力和测试和全程序管理制度，通过《不动产投资估值规范指引》规定了资产估值和财务分析制度，通过《不动产投资业务信息披露管理制度》和《关联交易管理办法》规定了信息披露和关联交易制度，通过《关于在资产管理部下设不动产投资团队的通知》明确了岗位职责，通过《不动产投资项目重大风险事件报告与处理制度》和《不动产投资项目投资后管理操作规范》明确了风险责任、应急处置和责任追究机制。制度机制覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程。公司还通过《资产托管业务管理办法》建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。公司所有不动产投资相关制度均由董事会、经营管理层或其授权机构批准，以公司正式文件形式下发执行。

### 不动产投资基本制度

#### 授权机制

##### 制度明细

文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司投资授权管理暂行规定
发文文号	吉祥人寿发〔2014〕308号
发文时间	2014-09-09
评估结果	符合规定

#### 项目评审和投资决策

##### 制度明细

文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资管理暂行办法
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕218号
发文时间	2016-05-24

评估结果	符合规定
<b>投资操作</b>	
制度明细一	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资业务流程操作指引
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕232号
发文时间	2016-05-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	吉祥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
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕229号
发文时间	2016-05-26
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资项目储备管理规定
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕231号
发文时间	2016-05-26
评估结果	符合规定
<b>风险监测</b>	
制度明细一	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资风险及绩效评估管理暂行办法
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕217号
发文时间	2016-05-24
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产价格风险管理办法
发文文号	吉祥人寿发〔2018〕383号
发文时间	2018-09-12
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	吉祥人寿保险股份有限公司资金运用压力测试指引
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕275号
发文时间	2016-06-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资风险及绩效评估管理暂行办法
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕217号
发文时间	2016-05-24
评估结果	符合规定
<b>资产估值</b>	
制度明细	

文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资资产估值规范指引
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕233号
发文时间	2016-05-26
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
制度明细	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资资产估值规范指引
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕233号
发文时间	2016-05-26
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	吉祥人寿保险股份有限公司不动产投资业务信息披露管理制度
发文文号	吉祥人寿发〔2016〕236号
发文时间	2016-05-31
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	吉祥人寿保险股份有限公司关联交易管理办法
发文文号	吉祥人寿发〔2020〕439号
发文时间	2020-09-16
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
制度明细	
文件名称	财信吉祥人寿保险股份有限公司资产托管业务管理办法
发文文号	财信人寿发〔2021〕682号
发文时间	2021-12-28
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
<p>公司投资不动产资金来源包括资本金、准备金及监管认可的其他各项资金。公司注册资本为34.6亿元，资金来源均合法合规。当前公司发展稳健，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，与投资不动产相关金融产品的资金需求相匹配。</p>

## 六、风险控制体系

整体评估情况
--------

<p>公司已按照《资金运用风险控制管理暂行办法》建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的《资金运用风险控制管理暂行办法》、《市场风险管理办法》、《不动产价格风险管理办法》、《资产管理重大突发事件报告与处理制度》、《资金运用压力测试指引》等；现采购系统、绩效评估模型等。</p>	<p>公司已建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的《资金运用风险控制管理暂行办法》、《市场风险管理办法》、《不动产价格风险管理办法》、《资产管理重大突发事件报告与处理制度》、《资金运用压力测试指引》等，明确与规范了不动产投资业务的风险点、风险等级及应急处置机制，可有效把控不动产投资业务风险。</p>
<p>风险管理制度</p>	<p>公司已建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的《资金运用风险控制管理暂行办法》、《市场风险管理办法》、《不动产价格风险管理办法》、《资产管理重大突发事件报告与处理制度》、《资金运用压力测试指引》等，明确与规范了不动产投资业务的风险点、风险等级及应急处置机制，可有效把控不动产投资业务风险。</p>
<p>风险管理系统</p>	<p>公司已采购恒生绩效评估与风险管理系统对不动产投资持仓进行风险管理，该系统具备包括风险预警与合规管理系统、绩效评估系统等模块，可实现组合查询、风险监控、风险预警与合规管理、风险分析、绩效评估系统、压力测试等功能，可有效对不动产投资进行风险管理。</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。