

中国人民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	王文	党委副书记、副总裁(主持工作)	行政责任人信息披露相关文件.pdf
专业责任人	周春水	副总经理	专业责任人信息披露相关文件.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。不动产投资决策架构按照不动产投资标的额大小分为股东大会、董事会、管理层(党委)三个层级,资产管理部为不动产投资管理的职能部门,独立开展不动产投资管理业务,财务管理部、法律合规部、风险管理部、精算部在各自职责范围内配合开展不动产投资工作。公司通过正式发文设立不动产投资部门,并在发文中明确了部门的部门职责、岗位职责、部门负责人及人员配置等。2021年1月5日,公司正式发文《关于优化总公司投资部、资产与采购管理部职能配置的通知》,明确资产与采购管理部作为不动产投资管理的职能部门。2021年3月25日公司正式发文《关于资产与采购管理部更名并优化机构设置职能配置的通知》,将资产与采购管理部更名为资产管理部。</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	2021-03-25
	发文文号	人保寿险办发〔2021〕1号、人保寿险办发〔2021〕35号
	文件名称	《关于优化总公司投资部、资产与采购管理部职能配置的通知》《关于资产与采购管理部更名并优化机构设置职能配置的通知》
	岗位设置	不动产投资研究岗、投资性不动产购置岗、自用性不动产购置岗、房产工程技术管理岗、投资性不动产投后管理岗、健康养老地产管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
<p>公司持续加强不动产投资专业队伍建设,目前拥有7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6人,专职投后管理人员2人。相关专业人员熟悉不动产投资业务、具备不动产投资能力,从业经历达到要求,专业人员数量符合监管规定。</p>

专业队伍人员基本信息

资产管理部当前拥有7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6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2名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	王兴涛	房产工程技术管理岗	不动产投资相关经验	18	否
2	殷旭东	自用性不动产购置岗	不动产投资相关经验	16	否
3	尹大为	投资性不动产购置岗	不动产投资相关经验	18	否
4	杨爻	不动产投资研究岗	不动产投资相关经验	8	否
5	孟令通	自用性不动产购置岗	不动产投资相关经验	5	否
6	陈小妍	健康养老地产管理岗	不动产投资相关经验	4	否
7	孙昱	投资性不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	7	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
<p>公司建立了完备的不动产投资基本制度体系，印发了《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》《中国人民人寿保险股份有限公司投资性不动产出租管理暂行办法》《中国人民人寿保险股份有限公司关联交易管理政策》《中国人民人寿保险股份有限公司信息披露事务管理办法》《中国人民人寿保险股份有限公司关联交易预警与管控管理办法》《中国人民人寿保险股份有限公司案件责任追究暂行规定》《中国人民人寿保险股份有限公司员工违规行为处罚实施细则》等，内容涵盖了授权机制、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、财务分析和信息披露和关联交易等，明确了岗位职责、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。同时公司建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。不动产投资相关制度均经过公司董事会、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。自评估结果符合监管要求。</p>

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
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	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司风险管理政策》
发文文号	人保寿险办发〔2020〕61号
发文时间	2020-02-06
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	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司投资性不动产出租管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2020〕531号
发文时间	2021-01-13
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	

文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
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	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司信息披露事务管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕709号
发文时间	2021-10-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》
发文文号	人保寿险办发〔2020〕142号
发文时间	2020-05-07
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司关联交易预警与管控管理办法》
发文文号	人保寿险办发〔2020〕280号
发文时间	2020-08-28
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2021〕43号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司案件责任追究暂行规定》
发文文号	人保寿险发〔2010〕298号
发文时间	2010-06-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司员工违规行为处罚实施细则》

发文文号	人保寿险发〔2021〕398号
发文时间	2021-05-25
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

公司注册资本金为257.61亿元，2021年3季度末公司合并口径资产总额5,022.51亿元、净资产总额479.32亿元，同时基于公司资本金、传统普保、万能等各类资金性质的投资账户资产余额情况及各类账户中对应的可供使用资产情况判断，公司具有与所投资不动产相匹配的资金，且来源充足稳定。

六、风险控制体系

整体评估情况

在风险管理制方面，公司不断对风险管理政策进行修订完善，已制定《中国人民人寿保险股份有限公司偿付能力风险管理等风险管理制度》、《中国人民人寿保险股份有限公司风险管理政策》、《中国人民人寿保险股份有限公司风险管理政策》等整体性风险管理制度，作为纲领和总领；二是在此基础上建立了市场风险管理、流动性风险管理、信用风险管理、操作风险管理、不动产投资业务方面制定了《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资性不动产出租管理办法》等细则办法。同时，在绩效评估方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司绩效评估办法（试行）》对绩效评估的具体内容进行了规定；在责任追究机制方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司责任追究暂行规定》《中国人民人寿保险股份有限公司责任追究暂行规定》等制度，明确和违法

风险管理制度

目前公司已基本形成自上而下、分类指导的风险管理制度体系，涵盖风险计量、风险点与风险控制手段等内容：一是制定了《中国人民人寿保险股份有限公司偿付能力风险管理等风险管理制度》，作为纲领和总领；二是在此基础上建立了市场风险管理、流动性风险管理、信用风险管理、操作风险管理、不动产投资业务方面制定了《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资性不动产出租管理办法》等细则办法。同时，在绩效评估方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司绩效评估办法（试行）》对绩效评估的具体内容进行了规定；在责任追究机制方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司责任追究暂行规定》《中国人民人寿保险股份有限公司责任追究暂行规定》等制度，明确和违法

<p>风险管理系统</p>	<p>公司风险预警管理系统及不动产管理信息系统中，设置了风险预警与合规管理系统、绩效评估模型等内容，可以对不动产投资配置比例等情况进行预警，对投资标的、业务流程、交易对手的合规性进行审核，对投资性不动产增值率、收益率进行绩效评估等。</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。