

# 前海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 (半年度披露-【20210729】)

## 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	沈成方	总经理	<a href="#">前海人寿保险股份有限公司关于变更投资业务行政责任人的信息披露公告(沈成方).pdf</a>
专业责任人	孙磊	资产管理中心副 总监	<a href="#">前海人寿保险股份有限公司关于变更不动产投资业务风险信息披露公告(孙磊).pdf</a>

## 二、组织架构

整体评估情况
<p>公司设立了资产管理中心，并下发正式文件于资产管理中心设立不动产投资部与投后管理部，并在发文中明确两个部门的职责、岗位设置及人员配置等。不动产投资部下设投资室和投资分析室，负责不动产投资业务及项目投后管理相关工作；投后管理部下设投资室和投资分析室，负责不动产投资业务及项目投后管理相关工作。各个岗位专人负责，职责明确、分工合理，符合《保险机构不动产投资管理标准》要求。</p>

资产管理部设置		
部门名称	资产管理中心不动产投资部、投后管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2020-12-31
	发文文号	前寿保发〔2020〕369号、前寿保发〔2020〕370号
	文件名称	《关于明确总公司资产管理中心组织架构、人力编制及职责的通知》、《关于总公司资产管理中心部门负责人任职情况的通知》
	岗位设置	不动产投资部下设投资室和投资分析室，投资室与投资分析室下设不动产投资相关岗位；投后管理部下设不动产项目投后管理相关岗位。

## 三、专业队伍

整体评估情况

公司组建了一支高效、专业的不动产投资及投后管理团队，核心成员来源于国内知名房地产开发企业、房地产基金公司和房地产咨询机构，具有丰富的房地产投资分析、开发运营和管理经验。不动产投资部拥有专职人员共计16名，其中具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员为14名，具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员为13名；投后管理部从事专职不动产投后管理的人员2名；相关专业人员数量、从业经历、资质能力均符合《保险机构不动产投资管理能力标准》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5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	肖伟强	不动产投资部投资室副职	不动产投资相关经验	16	否
2	罗翠莲	不动产投资部投资室副职	不动产投资相关经验	13	否
3	丁书勇	投资分析室负责人	不动产投资相关经验	16	否
4	熊漫	不动产投资部投资分析室副职	不动产投资相关经验	8	否
5	赵子涵	不动产投资岗	不动产投资相关经验	3	否
6	陈胜	重大项目管理室负责人	不动产投资相关经验	13	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
为规范与系统性开展不动产投资业务，公司根据银保监会相关规定以及内部风控要求，制定了完善的不动产投资业务制，涵盖了授权机制、投资决策、投资操作、风险识别及预警和控制的全过程、风险预算和全程管控、风险检测、压力测试和全程管理、资产估值、激励约束和责任追究、财务分析、信息披露和关联交易、后管理、退出安排、应急处置和危机解决等关键环节，制度均经过公司董事会或经营管理层的批准，并以公司正式文件形式下发执行。公司已建立不动产投资在内的各项资产均实行第三方托管。不动产投资基本制度符合《保险机构不动产投资管理能力标准》要求。

不动产投资基本制度
授权机制
制度明细

文件名称	《前海人寿保险股份有限公司投资决策权限管理办法》
发文文号	前寿保发〔2021〕107号
发文时间	2021-04-08
评估结果	符合规定
<b>项目评审和投资决策</b>	
制度明细	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资决策管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕196号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
<b>投资操作</b>	
制度明细一	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕194号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《前海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	前寿保发〔2020〕197号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
<b>风险监测</b>	
制度明细	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法》
发文文号	前寿保发〔2014〕273号
发文时间	2014-05-27
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	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕194号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资项目投资后管理操作规范》
发文文号	前保寿发〔2014〕232号
发文时间	2014-05-08
评估结果	符合规定
<b>资产估值</b>	

制度明细一	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕194号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司投资资产估值核算管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕242号
发文时间	2020-08-28
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
制度明细	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资业务操作管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕194号
发文时间	2020-07-27
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	《前海人寿保险股份有限公司不动产投资管理业务信息披露管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕195号
发文时间	2020-07-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕29号
发文时间	2020-07-13
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
制度明细	
文件名称	《前海人寿保险股份有限公司资产托管业务管理办法》
发文文号	前寿保发〔2020〕216号
发文时间	2020-08-03
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
根据相关规定，公司投资性不动产投资运用的资金来源于保险责任准备金和自有资金，自用性不动产投资运用的资金为自有资金，资金来源符合监管及国家相关规定。截至目前，前海人寿投资性不动产、自用性不动产的投资比例均低于监管比例要求，可运用资金来源充足稳定。资金来源符合《保险机构不动产投资管理能力标准》要求。

## 六、风险控制体系

整体评估情况	
<p>公司建立了完备的、多层次的风险管理架构，涵盖董事会及其风险管理委员会、公司法律合规部、公司风险管理部及资产管理部等，确保风险管理独立于投资管理。风险管理遵循风险识别、风险监测、风险评估、风险控制 and 风险报告的流程，对资金运用领域的风险进行事前、事中、事后的全过程、全方位控制和有效防范和化解各类投资风险。风险控制体系建设符合《保险机构不动产投资管理标准》要求。</p>	
风险管理制度	<p>公司根据保险资金运用的风险管理要求与不动产投资特定制点，制定了较全面的管理制度，包括《投资风险管理操作细则》、《市场风险管理办法》、《房地产价格风险管理办法》、《投资交易对手信用评级管理办法》、《保险资金五级分类管理办法》、《不动产投资风险管理办法》、《投资项目重大突发事件报告与处理办法》、《资产管理重大突发事件应急管理暂行办法》，规定了不动产投资风险管理的组织架构和各级机构的职责，明确了风险管理原则和策略、管理方法和流程，列举了不动产常见风险点与相应控制手段，制定了绩效评估及责任追究机制，建立了重大突发事件应急处理和危机化解机制。不动产投资风险管理制度符合相关要求。</p>
风险管理系统	<p>公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的投投资风险管理体系，信息系统主要由恒生绩效评估与风险管理预警、合规管理、绩效评估等功能模块，根据监管要求和公司需要设置不动产投资相关指标，通过系统进行相应计算、预警和追踪；此外，公司建立了量化的风险指标库，通过对金融计量方法和风险计量模型的使用，结合风险管理系统的计算、预警等，实现对投资项目风险的动态监测、识别和预警，确保各项风险管理措施得到有效落实，防范和化解不动产投资风险。不动产投资风险管理体系符合相关要求。</p>

## 自评结果及承诺

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。