

建信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 (首次披露-【20220114】)

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	丁慧	总裁	建信人寿保险股份有限公司关于不动产投资风险责任人的基本信息披露的公告.pdf
专业责任人	何六艺	首席投资官(副总裁)	建信人寿保险股份有限公司关于不动产投资风险责任人的基本信息披露的公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况
<p>公司已设立独立的资产管理部——不动产管理部(一级部门),并下发正式文件《关于明确不动产管理部组织架构等事宜的通知》,不动产管理部设有总经理一名(部门主要负责人),全面负责部门工作。不动产管理部内设独立的投研管理处、资产管理处、运营处、资产管理处、成都物业中心、郑州基地项目办公室,其中,投研管理处设主管、投资管理岗、建设管理岗;资产管理处设主管、投资岗、资产管理岗、风险管理岗;运营处设主管、运营岗、资产管理岗;成都物业中心设主管、财务合同岗、大客户经理岗、物业管理岗;郑州基地项目办公室设主管、成本招采岗、综合管理岗、工程管理处主管、建设管理岗、预算管理岗;不动产管理部拥有8名具有3年以上不动产投资和相关专业经验的人员,其中具有5年以上相关经验的专职人员7名,专职投后管理的人员1名。不动产管理部部门职能为:负责建立健全公司不动产经营与管理体系。制订并实施不动产管理发展目标和规划;组织开展投资性不动产投资业务,实施投前、投中、投后全链条管理,落实不动产投资收益目标;牵头公司自用不动产管理,提高自用物业资产配置效率;负责公司康养业务的研究分析,加速公司康养业务的布局发展等。综合以上情况,符合监管关于不动产投资组织架构的相关要求。</p>

资产管理部门设置		
部门名称	不动产管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2021-12-28
	发文文号	建信人寿不动产〔2021〕23号
	文件名称	关于总公司内设部门组织架构调整的通知、关于明确不动产管理部组织架构等事宜的通知
	岗位设置	设负责人;投研管理处设投资业务等3个岗位;项目管理处设成本管理等3个岗位;资产管理处设运营处设投后管理等3个岗位;职场管理处设风险合规等5个岗位;成都中心处设财务合同等5个岗位;郑州基建办建设管理等7个岗位

三、专业队伍

整体评估情况
根据《中国银保监会关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》（银保监发〔2020〕45号）文件相关要求，公司设立独立的资产管理部——不动产管理部（一级部门），在不动产管理部设立独立的投研管理处、项目管理处、资产运营处、职场管理处、成都物业中心、郑州基地项目建设办公室。部门拥有8名具有3年以上不动产投资和相关经验的专职人员，其中具有5年以上相关经验的专职人员7名，专职投后管理人员1名。综合以上情况，符合监管对专业队伍的相关要求。

专业队伍人员基本信息

资产管理部当前拥有8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7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	徐竞	负责人	不动产投资相关经验	22	否
2	郑颖	郑州基地建设项目建设办公室负责人	不动产投资相关经验	11	否
3	柳亮	郑州基建办工程管理处主管	不动产投资相关经验	5	否
4	邬佳杰	投研管理处主管	不动产投资相关经验	12	否
5	耿雪	投后管理岗	不动产投资相关经验	3	否
6	肖杨	成都物业中心处主管	不动产投资相关经验	5	否
7	周笑磊	(主要)负责人	不动产投资相关经验	0	否
8	吴云	负责人	不动产投资相关经验	14	否
9	徐浩亮	职场管理岗	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	自行开展直接不动产投资

四、基本制度

整体评估情况

根据《中国银保监会关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》（银保监发〔2020〕45号）等文件要求，公司建立了不动产投资管理制度，涵盖授权机制、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、资产托管的制度体系，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。相关所有制度均已公司董事会、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，具体包括：《建信人寿保险股份有限公司董事会授权管理办法V3.0》《建信人寿保险股份有限公司总裁授权管理办法V2.0》《建信人寿保险股份有限公司董事会授权书》《总裁对其他高级管理人员和总公司内部职能部门基本授权方案》《资产负债管理执行委员会议事规则V2.1》《建信人寿不动产投资业务管理办法(2021年版)》《建信人寿不动产投资项目储备管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产和股权投资项目立项议事规则(2021年版)》《建信人寿不动产和股权投资项目评审议事规则(2021年版)》《建信人寿不动产投资项目尽职调查管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产投资专业服务机构选聘管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产投资项目后续管理细则(2021年版)》《全面风险管理基本办法》《偿付能力风险管理办法》《市场风险管理办法》《重大市场风险事件应急预案》《建信人寿不动产投资项目资产评估管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产投资价格压力测试管理细则(2021年版)》《金融资产减值准备金计提管理办法（试行）》《建信人寿保险股份有限公司信息披露管理办法V6.0》《建信人寿保险股份有限公司关联交易管理办法(V8.0)》《建信人寿保险股份有限公司关联交易审批流程V2.0》《建信人寿保险股份有限公司关联交易信息披露及报告银保监会流程V3.0》《建信人寿保险股份有限公司不动产投资风险处置管理细则(2021年版)》《投资业务托管管理制度》《资金运用类业务责任认定管理办法》《建信人寿违规处置管理办法（2021年版）》等，符合监管对于基本制度的要求。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司董事会授权管理办法V3.0》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕28号
发文时间	2020-04-08
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司总裁授权管理办法V2.0》
发文文号	建信人寿总发〔2017〕162号
发文时间	2017-10-16
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司董事会授权书》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕120号
发文时间	2021-12-03
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《总裁对其他高级管理人员和总公司内部职能部门基本授权方案》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕5号
发文时间	2020-01-17

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	《建信人寿保险股份有限公司资产负债管理执行委员会议事规则 V2.1》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕26号
发文时间	2020-03-31
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿不动产和股权投资项目评审议事规则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕103号
发文时间	2021-09-18
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《建信人寿不动产和股权投资项目立项议事规则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕102号
发文时间	2021-09-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿不动产投资业务管理办法（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕178号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《建信人寿不动产投资项目储备管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕182号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《建信人寿不动产投资专业服务机构选聘管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕183号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《建信人寿不动产投资项目尽职调查管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕179号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	

文件名称	《全面风险管理基本办法》
发文文号	建信人寿总发〔2019〕39号
发文时间	2019-04-21
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《偿付能力风险管理办法》
发文文号	建信人寿总发〔2017〕61号
发文时间	2017-05-02
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《市场风险管理办法》
发文文号	建信人寿总发〔2017〕96号
发文时间	2017-06-22
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《重大市场风险事件应急预案》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕145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	《建信人寿不动产投资风险处置管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕167号
发文时间	2021-12-22
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	《建信人寿不动产投资价格压力测试管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕166号
发文时间	2021-12-22
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿不动产投资项目后续管理细则（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕168号
发文时间	2021-12-22
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《建信人寿不动产投资业务管理办法（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕178号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	

文件名称	《建信人寿不动产投资项目资产评估管理细则(2021年版)》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕169号
发文时间	2021-12-22
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	《建信人寿不动产和股权投资项目立项议事规则(2021年版)》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕102号
发文时间	2021-09-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿不动产和股权投资项目评审议事规则(2021年版)》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕103号
发文时间	2021-09-18
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《金融资产减值准备金计提管理办法(试行)》
发文文号	建信人寿总发〔2014〕120号
发文时间	2014-12-30
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	《建信人寿保险股份有限公司信息披露管理办法V6.0》
发文文号	建信人寿总发〔2018〕87号
发文时间	2018-08-03
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司关联交易管理办法(V8.0)》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕4号
发文时间	2020-01-12
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司关联交易审批流程V2.0》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕62号
发文时间	2020-06-30
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司关联交易信息披露及报告银保监会流程V3.0》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕63号

发文时间	2020-06-30
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《建信人寿不动产投资业务管理办法（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕178号
发文时间	2021-12-30
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《建信人寿保险股份有限公司投资业务托管管理制度》
发文文号	建信人寿总发〔2019〕101号
发文时间	2019-09-12
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《资金运用类业务责任认定管理办法》
发文文号	建信人寿总发〔2020〕130号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《建信人寿违规处置管理办法（2021年版）》
发文文号	建信人寿总发〔2021〕95号
发文时间	2021-09-17
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
<p>我公司投资不动产资金来源为资本金、公积金、未分配利润、各项准备金及监管允许的其他资金，资金来源合法合规。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，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>公司构建了较完整的风险管理制度体系和风险管理信息系统，风险管理工作覆盖事前控制、事中监督、事后评价等环节，并实行独立于投资管理的风险管理报告机制。订立了涵盖风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等内容的风险管理制度；构建了包括风险预警、合规管理、绩效评估模型、项目投后管理等功能的风险管理系统。综上，公司风险控制体系较为完善，符合保险机构不动产投资管理能力的标准要求。</p>

<p>风险管理制度</p>	<p>公司建立了以风险管理为核心的三道防线管理框架，制定了较完备的风险管理制度。对于不动产投资风险，公司制定了涵盖不动产投资全流程的风险管理体系，明确了不动产投资风险管理的职责、原则、计量方法和要求、风险点与控制手段、问责机制与绩效评估等内容，并对重大突发事件的应急处置机制进行了规定。具体包括《全面风险管理基本办法》《市场风险管理办法》《重大市场风险事件应急预案》《建信人寿不动产投资业务管理办法(2021年版)》《建信人寿不动产投资项目尽职调查管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产投资风险处置管理细则(2021年版)》《建信人寿不动产投资项目后续管理细则(2021年版)》《建信人寿保险股份有限公司关联交易管理办法(V8.0)》《建信人寿保险股份有限公司关联交易信息披露及报告银保监会流程V3.0》《建信人寿保险股份有限公司关联交易审批流程V2.0》《资金运用类业务员责任认定管理办法》《建信人寿保险股份有限公司员工违规处理办法》《建信人寿保险股份有限公司员工行为积分管理办法》《建信人寿员工薪酬管理办法》等。综上，符合监管关于风险管理制度的相关规定。</p>
<p>风险管理系统</p>	<p>公司搭建了大资管平台管理系统(CCBCAMP)，系统功能包括：系统数据录入、数据分析、风险预警、合规监控、绩效评估等。其中，系统通过设置风险预警指标，实现风险预警功能；系统对不动产投资业务进行整体限额管理，具有合规管理功能；系统可以测算项目效益，评估投资绩效。综上，符合监管关于风险管理系统的相关规定。</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。

我确认，应当至少在首次开展本投资管理业务前10日已完成并公开披露本投资管理能力建设及自评估情况。