

国华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-【20230113】)

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	刘益谦	董事、董事长	国华人寿保险股份有限公司关于不动产投资业务风险责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	陈佳	投资总监兼资产管理中心不动产部总经理	国华人寿保险股份有限公司关于不动产投资业务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
公司资产管理中心设立独立不动产投资团队专职负责不动产投资，职责明确、分工合理。团队负责人牵头不动产投资团队在公司授权范围内研究和制定不动产投资配置方案并具体开展不动产投资工作。公司资产管理中心不动产投资事业部设立不动产投资管理岗与不动产投后管理岗，为不动产投资团队提供专职的不动产投资及投后管理岗位支持。符合银保监会关于不动产投资管理能力的监管规定。

资产管理部门设置		
部门名称		不动产投资团队
不动产投资部门（团队）	发文时间	2020-12-31
	发文文号	国华寿发〔2020〕361号，国华寿发〔2020〕364号
	文件名称	《关于资产管理中心设立不动产投资团队的通知》，《关于陈佳任职的通知》
	岗位设置	不动产投资团队负责人、不动产投资管理岗、不动产投后管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
公司不动产投资团队共配备9名不动产投资的专职人员，其中具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员7人，5年以上不动产投资相关经验的专职人员7人，专职投后管理的人员4人。公司不动产投资团队的不动产投资专业人员有良好的教育背景，熟悉保险资金投资不动产的法律法规、政策规定和投资业务，具备开展不动产投资业务的经验和能力。综上，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》中关于开展直接不动产投资的专业队伍的规定。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有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4名

文件名称	《国华人寿保险股份有限公司投资决策授权机制》
发文文号	国华董事会发〔2022〕6号
发文时间	2022-10-21
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司投资决策授权审批权限》
发文文号	国华董事会发〔2022〕7号
发文时间	2022-10-21
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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕342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	《国华人寿保险股份有限公司投资风险评审制度》
发文文号	国华寿发〔2022〕309号
发文时间	2022-11-28
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资风险评审细则》
发文文号	国华寿发〔2022〕310号
发文时间	2022-11-28
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司投资决策授权审批权限》
发文文号	国华董事会发〔2022〕7号
发文时间	2022-10-21
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕342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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资尽职调查办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕343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	《国华人寿保险股份有限公司投资风险评审制度》
发文文号	国华寿发〔2022〕309号
发文时间	2022-11-28
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资风险评审细则》
发文文号	国华寿发〔2022〕310号
发文时间	2022-11-28
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资投后管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕344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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕342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	《国华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	国华寿发〔2020〕345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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资投后管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕344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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕342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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资投后管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕344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	《国华人寿保险股份有限公司资产管理中心市场风险管理实施细则》
发文文号	国华寿资发〔2022〕1号
发文时间	2022-09-06
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司保险资产风险分类管理制度》
发文文号	国华寿发〔2020〕328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	《国华人寿保险股份有限公司金融资产估值管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕351号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资投后管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕344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	《国华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕342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	《国华人寿保险股份有限公司信息披露管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕322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	《国华人寿保险股份有限公司关联交易管理办法（2022版）》
发文文号	国华寿发〔2022〕118号
发文时间	2022-05-17
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司资产托管管理办法》

发文文号	国华寿发〔2020〕353号
发文时间	2020-12-31
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司保险资产管理重大突发事件应急预案》
发文文号	国华寿发〔2021〕33号
发文时间	2021-01-25
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《国华人寿保险股份有限公司专业服务机构选聘办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕357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	《国华人寿保险股份有限公司投资绩效考核办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕350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	《国华人寿保险股份有限公司资金运用责任追究管理办法》
发文文号	国华寿发〔2020〕327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
我公司投资的不动产及不动产相关金融产品的资金来源为我司自有资金与保险责任准备金，资金来源符合监管相关规定；我公司近年来发展稳健，保费规模保持平稳增长，上述资金来源充足稳定，与所投资的不动产项目目标相匹配。

六、风险控制体系

整体评估情况
公司建立了全面风险管理体系，覆盖风险预警、识别、评估、分析、控制、应对、追责、报告等环节。公司围绕市场风险、信用风险等七大类风险形成了较为完善的风险管理制度体系和机制流程，确保主要业务流程和各类重大风险得到充分、有效的管控。公司层面，事前在风险偏好体系中对不动产投资设置限额指标进行风险控制，事中对不动产投资开展风险指标监测、预警和处置，事后通过风险报告进行风险评价。公司不动产投资团队通过事前筛选并储备优质不动产项目，进行立项、预审、尽职调查等活动，根据公司决策授权体系进行投资决策。项目投后定期跟踪项目进展，并形成完整的投后管理流程。经评估，公司风险控制体系的建立符合规定。

