

富德生命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-【20210730】)

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	方力	董事长	富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险信息披露文件.pdf
专业责任人	林胜德	资产管理中心副 总经理(分管不 动产投资工作)	富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险信息披露文件.pdf

二、组织架构

整体评估情况
公司建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。公司的资产管理中心是负责资金运用的独立的职能部门，在资产管理中心下设投资业务一部直接开展境内外不动产投资业务，设投资管理一部负责投后运营管理工作，配置专职投后管理人员。明确了该部门的部门职责、岗位职责、部门负责人及人员配置。负责公司直接开展的境内外不动产投资业务的项目拓展、项目研究、项目操作实施及投后运营管理等。

资产管理部门设置		
部门名称	资产管理中心	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2021-01-28
	发文文号	富保寿发〔2016〕156号，富保寿发〔2019〕107号，富保寿发〔2021〕20号
	文件名称	关于印发《富德生命人寿保险股份有限公司总公司“四定”方案》的通知，关于印发《富德生命人寿保险股份有限公司总公司相关部门“四定”方案》的通知，关于印发《总公司资产管理中心下辖部门职责及岗位说明书的通知》
	岗位设置	资产管理中心下设投资业务一部和投资管理一部。投资业务一部设置部门级、投资经理(处经理级)，投资岗；投资管理一部设有部门级、不动产投资管理处、项目风险管理处、不动产项目管理岗、评估分析岗。

三、专业队伍

整体评估情况
公司不动产投资团队人员编制为22人，其中投资业务人员编制13人，专职投后管理人员编制9人。具有3年以上不动产相关经验的专职人员13人，其中具有5年以上熟悉不动产投资业务的人员11人，专职投后管理人员6人，相关专业人员从业经历达到要求。团队主要人员熟悉保险资金不动产投资的法律法规、政策规定，了解不动产业务流程和交易结构，具有承办投资不动产业务的经验和能力。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有13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11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6名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	程清华	部门总经理	不动产投资相关经验	14	否
2	王峰	部门副总经理	不动产投资相关经验	12	否
3	庄锐皓	部门总经理助理	不动产投资相关经验	12	否
4	李明宇	处经理	不动产投资相关经验	2	否
5	符雪	处经理	不动产投资相关经验	5	否
6	王玉艳	投资岗	不动产投资相关经验	8	否
7	张伟	投资岗	不动产投资相关经验	8	否
8	吴文魁	投资岗	不动产投资相关经验	3	否
9	华莹	部门副总经理	不动产投资相关经验	8	否
10	谢佳好	部门总经理助理	不动产投资相关经验	8	否
11	赵鹏程	项目风险管理处处经理	不动产投资相关经验	9	否
12	刘硕	不动产投资管理处处副经理	不动产投资相关经验	7	否
13	陈耿琪	评估分析岗	不动产投资相关经验	7	否
14	黄颖靖	不动产项目管理岗	不动产投资相关经验	3	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

<p>整体评估情况</p> <p>公司按照《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》等监管文件，建立了完善的不动产投资内部管理制度和风险控制制度，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、信息披露和关联交易及资产托管机制、应急处置和危机解决等制度体系，明确了岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程，对不动产投资的风险进行全面评估和监控，有效防范和控制投资风险。相关制度文件均已经公司董事会、经营管理层或其授权机构批准并正式发文。</p>
--

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司及下属公司投融资管理和资产处置工作临时决策机制》
发文文号	富保寿〔2016〕32号
发文时间	2016-12-02
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司投资授权管理办法》
发文文号	富保寿董字〔2016〕22号
发文时间	2016-04-27
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	《富德生命人寿保险股份有限公司投资指引》
发文文号	富保寿发〔2021〕22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	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕247号
发文时间	2018-09-13
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司资产配置管理暂行办法》
发文文号	富保寿发〔2019〕242号
发文时间	2019-10-08
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资操作指引（修订版）》
发文文号	富保寿发〔2016〕304号
发文时间	2016-08-23
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司投资业务法律事务管理办法（试行）》
发文文号	富保寿发〔2015〕588号
发文时间	2015-12-30
评估结果	符合规定

制度明细三	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资尽职调查管理规定（2016年修订版）》
发文文号	富保寿发〔2016〕302号
发文时间	2016-08-22
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司投资指引》
发文文号	富保寿发〔2021〕22号
发文时间	2021-01-28
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理规定》
发文文号	富保寿发〔2018〕225号
发文时间	2018-08-24
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕247号
发文时间	2018-09-13
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《资产评估机构聘用管理规定（试行）》
发文文号	富保寿资管〔2018〕1号
发文时间	2018-11-29
评估结果	符合规定
制度明细八	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕268号
发文时间	2018-10-17
评估结果	符合规定
制度明细九	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理细则》
发文文号	富保寿发〔2018〕269号
发文时间	2018-10-17
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司投资业务保密制度》
发文文号	富保寿发〔2015〕286号
发文时间	2015-05-06

评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司市场及信用风险限额管理规定》
发文文号	富保寿发〔2019〕49号
发文时间	2019-03-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司利率风险管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕235号
发文时间	2018-08-27
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理规定》
发文文号	富保寿发〔2018〕225号
发文时间	2018-08-24
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕268号
发文时间	2018-10-17
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理细则》
发文文号	富保寿发〔2018〕269号
发文时间	2018-10-17
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	《富德生命人寿保险股份有限公司投资信息管理和报告管理暂行办法》
发文文号	富保寿发〔2015〕583号
发文时间	2015-09-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司非保险子公司管理办法》
发文文号	富保寿发〔2017〕211号
发文时间	2017-10-12
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司投资业务交易对手管理办法》

发文文号	富保寿发〔2018〕223号
发文时间	2018-08-24
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理规定》
发文文号	富保寿发〔2018〕225号
发文时间	2018-08-24
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕268号
发文时间	2018-10-17
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目投后管理细则》
发文文号	富保寿发〔2018〕269号
发文时间	2018-10-17
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕247号
发文时间	2018-09-13
评估结果	符合规定
制度明细八	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司偿付能力压力测试管理办法》
发文文号	富保寿发〔2016〕16号
发文时间	2016-01-14
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕247号
发文时间	2018-09-13
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理规定》
发文文号	富保寿发〔2018〕225号
发文时间	2018-08-24
评估结果	符合规定

制度明细三	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资及股权投资会计核算办法》
发文文号	富保寿发〔2019〕205号
发文时间	2019-08-16
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕247号
发文时间	2018-09-13
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资及股权投资会计核算办法》
发文文号	富保寿发〔2019〕205号
发文时间	2019-08-16
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	《富德生命人寿保险股份有限公司信息披露管理办法》
发文文号	富保寿发〔2018〕212号
发文时间	2018-08-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》
发文文号	富保寿发〔2019〕350号
发文时间	2019-12-30
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司资产托管机构选择管理办法》
发文文号	富保寿发〔2019〕156号
发文时间	2019-06-11
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细	
文件名称	《富德生命人寿保险股份有限公司员工违规处罚管理办法（2018年修订版）》
发文文号	富保寿发〔2018〕344号
发文时间	2018-12-29
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

我公司具有与所投资不动产匹配的资金，投资不动产项目的资金来源主要为自有资金和保险责任准备金，根据不动产分类配置资金来源。资金来源符合监管及国家相关规定且充足稳定。目前我司注册资本为117.52亿元，来源合法合规。

六、风险控制体系

整体评估情况

公司已建立了全面风险管理体系，并设置风险防御三道防线，各职能部门作为风险管理第一道防线，风险管理部、法律合规部作为风险管理第二道防线，保控审计稽核中心为风险管理第三道防线，形成了完整的全面风险管理组织架构。风险管理部在首席风险官的直接领导下，牵头负责全面风险管理工作的具体事项，从公司全面风险管理角度做必要评估，保持风险管理部履职独立性。

<p style="text-align: center;">风险管理制度</p>	<p>风全及风险管理主专能互市、要地险明容信风组动管面了系与管官，职相《则等房风》内包括资性风组动管全立体计，险作关、司原报、率法理汇办管公原及控制办公建理审风工相明确公理报汇办管公原及控制办司董事应首管理工系。管及管汇办管公原及控制办有限)险董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管份全面，行实风的成体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管股公对全履落面险组市计量价风用职求、等风、控包资压汇风险下本定性与全面、实施方份董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管有称风董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管公建理审风工相明确公理报汇办管公原及控制办司董事应首管理工系。管及管汇办管公原及控制办有限)险董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管份全面，行实风的成体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管股公对全履落面险组市计量价风用职求、等风、控包资压汇风险下本定性与全面、实施方份董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管有称风董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管公建理审风工相明确公理报汇办管公原及控制办司董事应首管理工系。管及管汇办管公原及控制办有限)险董相，险管分体险监风管分管资公的测子风理测风识别偏等三个负责的风险管</p>
<p style="text-align: center;">风险管理系统</p>	<p>公司已搭建风险管理信息系统，包括风险测算、风险评估、风险监控、关键风险指标监测跟踪、风险综合评级数据报送、实现对其管理信息系统的嵌入。风险别、分析、评价、监测、预警及</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。