

利安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-【20240506】)

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	傅杰	总裁	利安人寿保险股份有限公司关于变更不动产投资风险责任人的基本信息披露公告-行政责任人.pdf
专业责任人	龙大江	副总裁、首席投资官	利安人寿保险股份有限公司关于变更不动产投资风险责任人的基本信息披露公告(专业责任人).pdf

二、组织架构

整体评估情况
<p>公司已经建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。不动产投资实行董事会负责制，总裁室依据董事会的授权，执行董事会关于资产配置、投资政策、风险控制、合规管理的决议，进行日常投资决策。公司下发正式文件明确了公司投资管理部、不动产投资处、设立独立的资产管理部，并在资产管理部内设立不动产投资团队（不动产投资处）负责不动产投资业务，不动产投资处相关岗位承担公司不动产投资的投资管理和经营管理制度制定、不动产投资策略计划和资产配置等工作，负责不动产投资项目的投资分析、运作、投后管理及退出等工作职责。</p> <p>公司不动产投资条线分工有序，自上而下职责明确。</p>

资产管理部门设置		
部门名称	投资管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2020-03-08
	发文文号	利保发〔2018〕46号；利保发〔2020〕134号
	文件名称	《利安人寿投资管理部工作职责》；《关于明确总公司办公室/董事会办公室等部门组织架构与工作职责的通知》
	岗位设置	不动产投资处设置不动产投资处负责人、不动产投资分析岗、不动产投资开发岗、不动产投后管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
<p>利安人寿保险股份有限公司不动产投资处共有人员6名，具有3年以上不动产相关经验的专职人员6人，其中具有5年以上熟悉不动产投资业务的人员4人，专职投后管理人员2人。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，符合银保监会关于直接投资不动产的相关监管规定。</p>

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4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	孙振健	不动产投资处负责人	不动产投资相关经验	10	否
2	童帅	不动产投资开发岗	不动产投资相关经验	8	否
3	胡多承	不动产投资分析岗	不动产投资相关经验	6	否
4	王瑛	不动产投资分析岗	不动产投资相关经验	7	否
5	相雪琛	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	5	否
6	殷海琦	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	6	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

公司不动产投资管理能力涉及的基本制度已经满足不动产投资管理能力标准的有关要求。公司已经制定了较为完善的不动产投资业务和不动产投资风险控制制度，涵盖了不动产投资岗位职责、授权机制、项目评审和投资决策、投资操作、风险责任、风险识别、风险监测、风险预警、风险控制及全程处置、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、应急处理和责任追究等关键环节，相关制度已经分别经公司董事会、经营管理层或其授权机构批准，并以公司正式文件形式下发执行。同时，公司已建立了资产托管机制，对不动产投资资产进行资产托管。公司不动产投资相关制度建设，涵盖了全部要求，制度建设符合规定。

不动产投资基本制度

授权机制

制度明细一

文件名称	《利安人寿不动产投资管理暂行办法（2019年修订）》
发文文号	利保发〔2019〕635号
发文时间	2019-12-06
评估结果	符合规定

制度明细二

文件名称	《利安人寿投资管理委员会工作规则》
发文文号	利保发〔2018〕263号
发文时间	2018-07-06

评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《利安人寿投资决策授权管理办法（2023年修订）》
发文文号	利保发〔2023〕692号
发文时间	2023-12-07
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《利安人寿投资决策授权管理细则》
发文文号	利保发〔2023〕745号
发文时间	2023-12-26
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	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目决策管理暂行细则》
发文文号	利保发〔2014〕307号
发文时间	2014-11-03
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目立项预审管理暂行细则（2019年修订版）》
发文文号	利保发〔2020〕5号
发文时间	2020-01-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目评审管理暂行细则（2019年修订版）》
发文文号	利保发〔2020〕6号
发文时间	2020-01-07
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《利安人寿不动产投资管理暂行办法（2019年修订）》
发文文号	利保发〔2019〕635号
发文时间	2019-12-06
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《利安人寿公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法(试行)》
发文文号	利保发〔2024〕145号
发文时间	2024-03-26
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《利安人寿不动产投资突发事件应急预案》

发文文号	利保发〔2021〕127号
发文时间	2021-02-04
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《利安人寿不动产投资价格风险管理办法（2020年修订）》
发文文号	利保发〔2020〕221号
发文时间	2020-04-22
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	《利安人寿不动产投资突发事件应急预案》
发文文号	利保发〔2021〕127号
发文时间	2021-02-04
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《利安人寿不动产投资管理暂行办法（2019年修订）》
发文文号	利保发〔2019〕635号
发文时间	2019-12-06
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目立项预审管理暂行办法（2019年修订版）》
发文文号	利保发〔2020〕5号
发文时间	2020-01-07
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目评审管理暂行办法（2019年修订版）》
发文文号	利保发〔2020〕6号
发文时间	2020-01-07
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目决策管理暂行办法》
发文文号	利保发〔2014〕307号
发文时间	2014-11-03
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目后续管理暂行办法（2019年修订版）》
发文文号	利保发〔2020〕7号
发文时间	2020-01-07
评估结果	符合规定
制度明细七	

文件名称	《利安人寿不动产投资价格风险管理办法（2020年修订）》
发文文号	利保发〔2020〕221号
发文时间	2020-04-22
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目资产评估管理暂行细则》
发文文号	利保发〔2014〕309号
发文时间	2014-11-03
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目尽职调查管理暂行细则》
发文文号	利保发〔2014〕314号
发文时间	2014-11-04
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	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资业务信息报告工作暂行细则》
发文文号	利保发〔2014〕311号
发文时间	2014-11-03
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《利安人寿关联交易管理办法》
发文文号	利保发（2022）293号
发文时间	2022-04-19
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司不动产投资资产托管管理暂行细则》
发文文号	利保发〔2014〕310号
发文时间	2014-11-03
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《利安人寿保险股份有限公司省级分公司推荐投资性不动产项目的筛选标准》
发文文号	利保发〔2017〕398号
发文时间	2017-09-26
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	《利安人寿保险股份有限公司自用性不动产购置管理暂行办法》
发文文号	利保发〔2014〕317号
发文时间	2014-10-03
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
公司投资不动产及不动产相关金融产品的资金来源为资本金、公积金、未分配利润、各项准备金及监管允许的其他资金。公司近年来发展稳健，上述资金来源稳定充足，与所投资不动产目标相匹配，能够满足不动产投资监管制度规定的要求。

六、风险控制体系

整体评估情况	
公司设置顺序递进的三道监控防线，建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，实行独立于投资管理的报告制度，公司相关制度已涵盖风险管理原则、风险识别、评估与计量、风险的应对与控制、责任追究机制及绩效评估等方面内容。	
风险管理制度	公司制订了《利安人寿资金运用管理办法(2018年修订)》(利保发〔2018〕338号)、《利安人寿市场风险管理制度(2023年修订)》(利保发〔2023〕249号)、《利安人寿不动产投资管理暂行办法(2019年修订)》(利保发〔2019〕635号)、《利安人寿保险股份有限公司不动产投资项目后续管理暂行细则(2019年修订版)》(利保发〔2020〕7号)、《利安人寿不动产投资价格风险管理办法(2020年修订)》(利保发〔2020〕221号)、《利安人寿不动产投资突发事件应急预案》(利保发〔2021〕127号)、《利安人寿员工违法违规行为处罚暂行办法》(利保发〔2019〕306号)等相关制度，设置顺序递进的三道监控防线，建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系。根据上述制度，公司已建立了不动产投资风险管理制度，并涵盖风险管理原则、风险识别、评估与计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等方面内容。
风险管理系统	公司已搭建并使用了非标准化资产管理系统、O32投资系统、绩效评估与风险管理系统，结合监管要求和公司需要设置投资相关指标，从风险控制和合规管理的角度对不动产投资进行预警监测，使用系统中预警监测、组合查询、组合绩效等模块内容，控制投资风险。

自评结果及承诺

根据《关于优化保险机构投资管理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。

我公司确认，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情况。