

# 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-【20210129】)

## 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	<a href="#">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</a>
专业责任人	林胜德	资产管理中心副总经理	<a href="#">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</a>

## 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。

资产管理部門設置		
部門名稱	資產管理中心	
不動產投資部門(團隊)	發文時間	2021-01-28
	發文文號	富保壽發〔2016〕156號，富保壽發〔2019〕107號，富保壽發〔2021〕20號
	文件名稱	關於印發《富德生命人壽保險股份有限公司總公司“四定”方案》的通知，關於印發《富德生命人壽保險股份有限公司總公司相關部門“四定”方案》的通知，關於印發《總公司資產管理中心下轄部門職責及崗位說明書的通知》
	崗位設置	資產管理中心下設投資業務一部和投資管理一部。投資業務一部設置部門級、投資經理(處經理級)，投資崗；投資管理一部設有部門級、不動產投資管理處、項目風險管理處、不動產項目管理崗、評估分析崗。

## 三、專業隊伍

整體評估情況
公司不動產投資團隊人員編制為22人，其中投資業務人員編制13人，專職投後管理人員編制9人。具有3年以上不動產相關經驗的專職人員7人，其中具有5年以上熟悉不動產投資業務的人員7人，專職投後管理人員1人。團隊主要人員熟悉保險資金不動產投資的法律法規、政策規定，了解不動產業務流程和交易結構，具有承辦投資不動產業務的經驗和能力。

### 專業隊伍人員基本信息

资产管理部门当前拥有9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

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	自行开展不动产投资

#### 四、基本制度

整体评估情况
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。相关制度文件均已正式发文。

不动产投资基本制度	
<b>授权机制</b>	
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
<b>项目评审和投资决策</b>	
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〔2017〕155号
发文时间	2017-08-04
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
<b>投资操作</b>	
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〔2017〕155号
发文时间	2017-08-04
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
<b>风险监测</b>	
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

<b>压力测试和全程管理</b>	
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
<b>资产估值</b>	
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
<b>财务分析</b>	
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
<b>信息披露和关联交易</b>	
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
<b>资产托管机制</b>	
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
<b>其他（非必填）</b>	
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	
<p>公司依据各负其责、规范运作、相互制衡的原则，设置风险防御三道防线，建立贯穿不动产投资全过程的风险控制体系，实行事前控制、事中监督、事后评价的管理机制和独立于投资管理的报告制度，保障不动产投资风险管理的及时性、有效性。</p>	
<p>风险管理制度</p>	<p>公司在不动产投资风险管理方面，制定了《富德生命人寿保险股份有限公司全面风险管理办法》、《富德生命人寿保险股份有限公司市场风险管理报告管理办法》、《富德生命人寿保险股份有限公司投资授权管理办法》、《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办法》、《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资风险管理办法》、《富德生命人寿保险股份有限公司不动产投资项目后管理办法》、《富德生命人寿保险股份有限公司投资业务交易对手管理突发事件应急预案》、《富德生命人寿保险股份有限公司2020年度绩效考核方案》，明确了不动产投资风险识别、计量、监测和报告，应对和控制的措施，绩效考核归因及问责机制。</p>
<p>风险管理系统</p>	<p>公司已搭建并使用风险管理信息系统、投资资产数据管理系统，实现风险识别、分析、评价、监测、预警及风险报告、投资组合及收益数据管理。同时结合组织绩效、风险管理和资产负债管理三方面设置绩效评价模型，从资产配置方案、投资收益、投后管理、合规经营、风险指标等多维度进行考核，全流程把控不动产投资的合规性和风险点。</p>

## 自评估结果及承诺

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。