

信泰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-【20250402】)

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	吴斌	拟任董事长	信泰人寿保险股份有限公司关于不动产投资管理能力风险责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	林彦百	副总经理	信泰人寿保险股份有限公司关于不动产投资管理能力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
公司建立健全的不动产投资制度体系，投资不动产，遵循稳健性、安全性、流动性、收益性原则，符合偿付能力监管要求，并结合公司自身发展需要，坚持资产负债匹配管理，审慎投资运作，有效防范风险。公司按照分工明确、权责清晰、相互制衡的原则，建立不动产投资管理组织架构，明确了股东大会、董事会、经营管理层、资产管理中心及公司风险管理部等部门的职责，决策权、执行权、监督权相互分离，相互制衡。资产管理中心是公司资金的运用独立职能部门。资产管理中心下设不动产投资处具体负责公司不动产投资业务；设立投后管理处并设置不动产投资的专职岗位，专职负责不动产投后管理工作；设立商业不动产管理处专职负责商业不动产投后管理。公司已下发正式文件，明确了不动产投资处、投后管理处、商业不动产管理处及其负责人、部门职责及部门岗位设置，并明确了不动产投资各相关岗位的职责等。符合“保险的机构不动产投资管理能力标准”中关于自行开展不动产投资管理能力的有关要求。

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	2024-10-10
	发文文号	信泰发〔2021〕27号、信泰发〔2024〕430号、信泰人聘〔2024〕17号
	文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司关于明确资产管理中心组织架构及职责的通知》《总公司部分部门“三定”方案（2024版）》《关于梁奉等任免职的通知》
	岗位设置	不动产投资处负责人、不动产投资经理、不动产投后管理岗（投后管理处）、运营管理岗、招商管理岗

三、专业队伍

整体评估情况

公司已组建了专业的不动产投资团队，专职团队共10人，不动产投资团队共配备了10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5年以上相关经验的8人，专职投后管理的人员5人，不动产团队平均从业年限在9年以上，在财务分析、研究、项目发掘、交易实施、投后管理具、运营管理方面有丰富经验，相关专业人员从业经历达到要求。目前，不动产投资团队人员均具备较为专业的投资能力，并且可以对交易和投后过程中的各类风险进行有效识别和管控。公司不动产投资的投资管理专业队伍建设情况符合“保险机构不动产投资管理能力标准”中关于自行开展不动产投资管理能力的相关要求。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有10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8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5名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	李杰	不动产投资处负责人	不动产投资相关经验	12	否
2	戴潇	不动产投资经理	不动产投资相关经验	6	否
3	宋豫珠	不动产投资经理	不动产投资相关经验	7	否
4	李彬	运营管理岗	不动产投资相关经验	9	否
5	周琳洁	运营管理岗	不动产投资相关经验	3	否
6	安洋	招商管理岗	不动产投资相关经验	6	否
7	陈珍珍	不动产投资经理	不动产投资相关经验	7	否
8	王泊阳	商业不动产管理处负责人	不动产投资相关经验	4	否
9	徐建辉	不动产投资经理	不动产投资相关经验	7	否
10	安平	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	5	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

发文文号	信泰发〔2024〕442号
发文时间	2024-10-24
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	信泰发〔2024〕442号
发文时间	2024-10-24
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资项目储备细则》（2019年修订）
发文文号	（信泰发〔2019〕448号）
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资项目尽职调查工作细则》（2019年修订）
发文文号	（信泰发〔2019〕448号）
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资专业服务机构选聘管理细则》（2019年修订）
发文文号	（信泰发〔2019〕448号）
发文时间	2019-05-31
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资信息披露与报送管理细则》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2022〕446号
发文时间	2022-08-12
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	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用压力测试管理细则》
发文文号	信泰发〔2022〕613号
发文时间	2022-12-16

评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	信泰发〔2024〕442号
发文时间	2024-10-24
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司商业不动产项目运营管理办法（试行）》
发文文号	信泰发〔2023〕72号
发文时间	2023-02-23
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2022〕446号
发文时间	2022-08-12
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投后管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2025〕63号
发文时间	2025-02-19
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司投资资产估值办法》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕490号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资资产估值细则》
发文文号	信泰发〔2020〕496号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	信泰发〔2024〕442号
发文时间	2024-10-24
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	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资信息披露与报送管理细则》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕505号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务授权审批及投资决策管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2023〕473号
发文时间	2023-11-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》
发文文号	信泰发〔2024〕204号
发文时间	2024-04-25
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用关联交易管理实施细则》
发文文号	信泰发〔2024〕479号
发文时间	2024-11-13
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司托管资金管理操作细则》（2020年修订）
发文文号	信泰发〔2020〕499号
发文时间	2020-12-16
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用问责与责任追究管理办法》（2023版）
发文文号	信泰发〔2023〕539号
发文时间	2023-12-01
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用风险控制指引》
发文文号	信泰发〔2022〕100号
发文时间	2022-02-18
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《信泰人寿保险股份有限公司资金运用突发事件应急管理办法》（2021年修订）
发文文号	信泰发〔2021〕558号

发文时间	2021-12-06
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，前述资金来源稳定充足，与所投资不动产投资管理能力相匹配，符合“保险机构不动产投资管理能力的有关要求”。

六、风险控制体系

整体评估情况	公司建立了科学、完善的风险控制管理体系，以事前防范与控制的三道防线为风险管理框架，以制度建设为基础，以制度的严格执行、严密监督为保障来达到的系统性控制风险的目的，并建立了完善的风险度量及风险调整收益的评价体系以及独立于投资管理的报告制度，能够切实有效的识别、防范和管理不动产投资业务中的各类市场风险、信用风险、操作风险和流动性风险。公司建立了独立于投资管理的报告制度，风险管理相关事项由风险控制处直接向公司风险管理部进行上报、反馈，不受投资业务部门干预与影响。综上，公司资金运用风险控制体系符合“保险机构不动产投资管理能力的有关要求”。
风险管理制度	公司制定了《信泰人寿保险股份有限公司资金运用风险控制指引》、《信泰人寿保险股份有限公司信用风险管理办法》、《信泰人寿保险股份有限公司市场风险管理办法》、《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资业务风险管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司资金运用问责与责任追究管理办法》、《信泰人寿保险股份有限公司不动产投资责任追究管理实施细则》、《信泰人寿保险股份有限公司资金运用突发事件应急管理辦法》、《信泰人寿保险股份有限公司绩效考核管理办法》等制度，明确了不动产投资风险管理组织架构和各级机构的职责，风险控制的基本原则、风险计量方式和主要风险点和控制手段，相关人员的责任追究机制和绩效评估机制，并建立了突发事件应急处理和危机化解机制。综上，公司风险管理制度符合“保险机构不动产投资管理能力的有关要求”。

风险管理系统	公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险管理信息系统，包括风险预警与合规管理系统、绩效评估模型，系统包括恒生投资交易系统软件VO3.2及HUNDSUN投资绩效评估与风险管理系统。其中，恒生投资交易系统软件VO3.2包含合规管理、指标管理、阈值管理等功能，结合监管要求和公司需要设置投资相关指标，通过系统对其进行计算、预警和追踪，从风险控制 and 合规管理的角度对投资组合进行监测和预警，投资交易均需通过合规性审核后，进行投资绩效评估与风险管理系统具备资产分析、组合查询、组合风险、组合绩效、组合管理和报告、管理等功能，能够对资金运用的持仓结构、核心风险指标、收益情况、市场风险、流动性风险、压力测试等进行计量与分析，实现了对投资资产动态风险监测、风险预警及绩效分析；为资金运用风险管理提供了基础保障，确保各项风险管理措施得到有效落实，全面降低投资风险。 同时，公司搭建了并使用了HUNDSUN非标资产管理信息系统软件V2.0，针对不动产投资业务，支持物权投资、物权收益、物权到期管理、支持股权计划、债权计划等各类业务类型；支持对手方管理、关联资产管理、还款计划管理、投资流程管理、报表查询管理、以及移动审批等功能；涵盖不动产投资项目的立项、评审、决策、合同签署、放款、投后等全流程审批节点，并与恒生投资交易系统软件VO3.2和资产估值与会计核算系统软件V2.6实现对接，以支持头寸管理、事前风险限额管理、估值核算管理等，基本实现了事前、事中、事后的系统一体化自动管理；通过系统并对其进行的计算、监测、预警和追踪，从风险控制和合规管理的角度对不动产投资进行监测和预警。综上所述，公司风险管理系统符合“保险机构不动产投资管理能力标准”中关于自行开展不动产投资管理能力的有关要求。
--------	--

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。