

新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 (半年度披露-【20210728】)

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	李全	党委书记、首席执行官、总裁	风险责任人基本信息.pdf
专业责任人	池运强	不动产与子公司管理部总经理	风险责任人基本信息.pdf

二、组织架构

整体评估情况
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。不动产与子公司管理部是公司设立的独立资产管理部门，不动产与子公司管理部内部设立职场购置处、不动产交易风险管理处以及经营管理处，主要负责不动产投资研究、交易结构设计、经营管理、风险控制、投后管理等。公司已下发正式文件设立不动产与子公司管理部及职场购置处、不动产交易风险管理处、经营管理处，并在相关发文中明确了该部门及处室职责、岗位职责、部门负责人、人员配置等。

资产管理部门设置		
部门名称		不动产与子公司管理部
不动产投资部门(团队)	发文时间	2020-03-16
	发文文号	新保发〔2020〕119号，新保干〔2017〕7号
	文件名称	总部部门基本职责及处室岗位设置方案，关于唐玉明等同志职务任免的通知
	岗位设置	不动产与子公司管理部下设职场购置处、不动产交易风险管理处以及经营管理处，包括职场购置岗、交易管理岗、风险管理岗、职场管理岗和经营管理岗，涵盖不动产投前、投中及投后全流程。

三、专业队伍

整体评估情况
公司已经配备熟悉不动产投资业务、具备不动产投资能力的专业人员。不动产与子公司管理部下设的不动产投资管理团队目前共配备了10名具有不动产投资相关经验的专职人员，其中3年以上不动产投资相关经验的专职人员为9人，具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员为4人，专职投后管理的人员共计5人，相关专业人员从业经历达到要求。

专业队伍人员基本信息

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5名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
----	----	----	--------	---------	------

1	池运强	总经理	不动产投资相关经验	14	否
2	高明	职场购置处经理	不动产投资相关经验	16	否
3	刘溪洋	职场购置处经理	不动产投资相关经验	11	否
4	付晶	职场购置岗	不动产投资相关经验	9	否
5	赵娴	不动产交易风险管理处经理	不动产投资相关经验	11	否
6	韩啸	风险管理岗	不动产投资相关经验	6	否
7	黄隽舒	风险管理岗	不动产投资相关经验	2	否
8	廖然	经营管理处经理	不动产投资相关经验	7	否
9	谢长彦	职场管理岗	不动产投资相关经验	29	否
10	张雯潇	经营管理岗	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

整体评估情况
公司建立了完善的不动产投资制度，包括授权机制、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等相关制度，确保投前、投中、投后规范运行；同时建立了资产托管机制，确保了资产运作规范透明。所有制度已经公司授权机构批准，以公司正式文件形式下发执行。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司股东大会对董事会授权方案
发文文号	新保发〔2020〕598号
发文时间	2020-06-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司董事会对经营管理层授权方案
发文文号	新保发〔2020〕902号
发文时间	2020-10-29
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	新华人寿保险股份有限公司股东大会议事规则
发文文号	新保发〔2020〕821号
发文时间	2020-09-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司董事会议事规则
发文文号	新保发〔2020〕838号
发文时间	2020-09-28
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司董事会投资委员会工作细则
发文文号	新保发〔2020〕910号
发文时间	2020-10-30
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司执行委员会工作细则
发文文号	新保董〔2013〕1号
发文时间	2013-02-28
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司资产负债与投资管理委员会工作细则
发文文号	新保办〔2013〕58号
发文时间	2013-07-19
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法(2017年修订版)
发文文号	新保发〔2018〕29号
发文时间	2018-01-05
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法(2017年修订版)
发文文号	新保发〔2018〕29号
发文时间	2018-01-05
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司三四级机构自有职场购置操作细则(试行)
发文文号	新保办〔2017〕44号
发文时间	2017-01-23
评估结果	符合规定

风险监测	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法（试行）
发文文号	新保发〔2018〕716号
发文时间	2018-11-09
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司全面风险管理政策
发文文号	新保发〔2020〕391号
发文时间	2020-05-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司市场风险管理制度
发文文号	新保发〔2020〕530号
发文时间	2020-06-18
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司操作风险管理制度
发文文号	新保发〔2020〕276号
发文时间	2020-04-22
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司信用风险管理制度
发文文号	新保发〔2020〕537号
发文时间	2020-06-17
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司流动性风险管理制度
发文文号	新保发〔2020〕536号
发文时间	2020-06-18
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司内部控制管理政策
发文文号	新保发〔2017〕863号
发文时间	2017-12-07
评估结果	符合规定
制度明细八	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司合规管理办法
发文文号	新保发〔2017〕779号
发文时间	2017-11-03
评估结果	符合规定
制度明细九	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司突发事件应急管理办法
发文文号	新保发〔2021〕110号

发文时间	2021-02-02
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	新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法(2017年修订版)
发文文号	新保发〔2018〕29号
发文时间	2018-01-05
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办法(试行)
发文文号	新保发〔2018〕714号
发文时间	2018-11-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产处置管理办法(试行)
发文文号	新保发〔2018〕710号
发文时间	2018-11-08
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法(试行)》
发文文号	新保发〔2018〕716号
发文时间	2018-11-09
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司市场风险管理政策》
发文文号	新保发〔2020〕530号
发文时间	2020-06-18
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司流动性风险管理制度》
发文文号	新保发〔2020〕536号
发文时间	2020-06-18
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法(试行)》
发文文号	新保发〔2018〕716号
发文时间	2018-11-09
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办法(试行)
发文文号	新保发〔2018〕714号
发文时间	2018-11-08
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法(2017年修订版)
发文文号	新保发〔2018〕29号
发文时间	2018-01-05
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司三四级机构自有职场购置操作细则(试行)
发文文号	新保办〔2017〕44号
发文时间	2017-01-23
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办法(试行)
发文文号	新保发〔2018〕714号
发文时间	2018-11-08
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司资产财务管理细则(2018年修订版)
发文文号	新保办〔2018〕184号
发文时间	2018-05-07
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	新华人寿保险股份有限公司关联交易管理办法
发文文号	新保发〔2020〕581号
发文时间	2020-06-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司关联交易管理办法实施细则
发文文号	新保发〔2020〕875号
发文时间	2020-10-16
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司信息披露工作细则
发文文号	新保发〔2020〕907号
发文时间	2020-10-30

评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司信息披露管理办法
发文文号	新保发〔2018〕416号
发文时间	2018-06-29
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司资产托管人选聘管理办法(试行)
发文文号	新保发〔2020〕978号
发文时间	2020-11-25
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司资产托管业务管理制度(试行)
发文文号	新保发〔2018〕846号
发文时间	2018-12-25
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司资产托管人评估管理办法
发文文号	新保发〔2018〕845号
发文时间	2018-12-25
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司违纪违规行为责任追究办法
发文文号	新保发〔2019〕779号
发文时间	2019-11-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司责任追究后续管理办法
发文文号	新保发〔2019〕780号
发文时间	2019-11-26
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	新华人寿保险股份有限公司总部员工绩效管理办法
发文文号	新保发〔2018〕582号
发文时间	2018-09-29
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

公司投资不动产的资金来源为资本金、资本公积金、未分配利润等自有资金、各项责任准备金及监管允许的其他资金。公司发展稳健，随着我公司业务规模扩大，保费收入也将持续增长，可用于投资不动产的资金来源充足稳定。总体来说，公司资金来源充足，与所投不动产目标相匹配，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	
公司建立了完善的风险控制体系，包含风险管理制度及风险管理系统，涉及不动产投资过程中的各类风险，覆盖事前控制、事中监督、事后评价；公司建立了独立于投资管理的报告制度，对不动产投资过程中涉及的市场风险、信用风险等各类风险进行识别、分析、应对及控制。	
风险管理制度	公司具有全面的风险监测和全程管控相关制度，包括《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法（试行）》和《新华人寿保险股份有限公司全面风险管理政策》等多项制度，规范了不动产投资过程中市场风险、操作风险、流动性风险等，涉及内容包括风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究及绩效评估等内容。
风险管理系统	公司按照银保监会关于全面风险管理和偿付能力风险管理相关规定及要求，进行了风险管理信息系统功能的建设，实现了风险限额指标和关键风险指标相关数据采集、加工和报表查询等功能，并根据指标监测情况进行预警提示和管理；公司建立了针对部门及员工的绩效评估模型，按年度进行业绩考核。

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。