

中国平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 (年度披露-【20230117】)

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	杨铮	董事长	中国平安人寿保险股份有限公司关于投资风险行政责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	孟森	总经理助理、首席投资官	中国平安人寿保险股份有限公司关于投资业务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
截至2022年末，经组织架构调整，我公司设立共同资源中心，下设投管中心（《关于调整总公司组织架构的通知》平保寿人〔2021〕273号、《关于调整总公司组织架构的通知》平保寿人〔2020〕240号、《关于调整总公司组织架构的通知》平保寿人〔2019〕207号）。投管中心设置投资管理团队，行使资产负债管理、资产配置、另类投资、委托人监督及委托投资评价等职能，独立于财务、精算、风险管理等其他部门，实现专业化、规范化、程序化运作（《关于总公司设立投资管理中心的通知》平保寿人〔2014〕130号）。 投管中心投资管理团队设立了独立的不动产投资组、另类固收投资组以及投后管理组，负责不动产投资、另类固收产品投资及投后管理工作。不动产投资及另类固收产品组主要承担直接投资过程中的投资标准建立、投资评审、风险收益评估等投资业务职能；投后管理组主要承担投资后的运营跟踪及项目管理等投后管理职能。并相应设置了业务负责人1名，不动产投资组高级投资经理1名，投资经理5名；另类固收投资组投资经理3名；投后管理组投后经理3名，助理投后经理1名。其中5年以上不动产投资相关经验的人员共13名，专职投后人员4名。我公司在团队职责、团队负责人及人员配置等方面符合规定，确保了能较好的履行日常投资和交易管理等职责。

资产管理部门设置		
部门名称		投管中心投资管理团队不动产投资组、另类固收投资组、投后管理组
不动产投资部门（团队）	发文时间	2021-12-28
	发文文号	平保寿人〔2014〕130号，平保寿人〔2019〕207号，平保寿人〔2020〕240号，平保寿人〔2021〕273号
	文件名称	关于调整总公司组织架构的通知
	岗位设置	投资经理9人，投后经理及助理投后经理4人，主要负责不动产投资研究、评估、审批，以及不动产投后管理与监督。

三、专业队伍

整体评估情况

截至2022年末，我公司投资管理团队不动产投资组、另类固收投资组以及投后管理组拥有多名不动产投资专业人士，共配备了13名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中5年以上相关经验的人员13名；专职投后管理的人员4名。相关专业人员的专业经验、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13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4名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	陈庆华	投资经理，高级经理	不动产投资相关经验	17	否
2	钟涛	不动产投资经理	不动产投资相关经验	16	否
3	柯伟民	不动产投资经理	不动产投资相关经验	16	否
4	李俊	不动产投资经理	不动产投资相关经验	10	否
5	房佳	不动产金融产品投资经理	不动产投资相关经验	17	否
6	仲鸣	不动产金融产品投资经理	不动产投资相关经验	11	否
7	张雪静	不动产金融产品投资经理	不动产投资相关经验	15	否
8	颜博	不动产投后经理	不动产投资相关经验	10	否
9	魏锴玲	不动产投后经理	不动产投资相关经验	10	否
10	张阳	不动产投资经理	不动产投资相关经验	9	否
11	唐子珺	不动产助理投后经理	不动产投资相关经验	7	否
12	王蓉	不动产投后经理	不动产投资相关经验	16	否
13	刘月梅	不动产投资经理	不动产投资相关经验	11	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

公司建立了健全的不动产投资制度，制定了清晰的决策程序和授权机制，明确的决策权限及批准权限，及清晰的风险责任和岗位职责；建立了托管机制，确保资产运作规范透明。主要在授权机制、项目评审及投资决策和操作、风险监测及全程管理、压力测试、资产估值和财务分析、信息披露和关联交易、激励约束和责任追究等方面建立了完善的制度流程。

针对不动产投资建立明确的投资规范及决策制度流程，并严格按照监管要求下发执行。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	另类投资决策委员会工作章程（2022版）
发文文号	平保寿办〔2022〕185号
发文时间	2022-12-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	另类投资审批管理办法
发文文号	平保寿办〔2018〕34号
发文时间	2018-06-21
评估结果	符合规定
项目评审和投资决策	
制度明细	
文件名称	股权及不动产投资流程管理指引
发文文号	寿险工作通知〔2020〕797号
发文时间	2020-12-25
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细	
文件名称	不动产投资业务操作管理办法
发文文号	平保寿办〔2018〕84号
发文时间	2018-12-13
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	不动产投资风险及绩效评估管理办法
发文文号	寿险工作通知〔2020〕795号
发文时间	2020-12-25
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国平安人寿保险股份有限公司资产风险五级分类管理办法
发文文号	寿险工作通知〔2020〕790号
发文时间	2020-12-25
评估结果	符合规定
压力测试和全程管理	
制度明细	

文件名称	偿付能力风险管理制度
发文文号	平保寿办〔2022〕71号
发文时间	2022-04-28
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	投资模型规范指引
发文文号	平保寿办〔2020〕770号
发文时间	2020-12-22
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	投资模型规范指引
发文文号	平保寿办〔2020〕770号
发文时间	2020-12-22
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	信息披露管理制度
发文文号	平保寿办〔2020〕471号
发文时间	2020-08-03
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	关联交易管理制度（2022版）
发文文号	平保寿办〔2022〕41号
发文时间	2022-03-28
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	非资本市场项目托管业务管理指引
发文文号	寿险工作通知〔2020〕767号
发文时间	2020-12-18
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
资金来源配置：我公司具有与所投资不动产及不动产相关金融产品匹配的资金，且来源充足稳定，符合规定。公司投资购置办公用房、培训中心、后援中心、灾备中心等自用性不动产，按照监管要求均运用资本金。投资购置自用性不动产的账面余额，未高于公司上年末净资产的50%。公司投资的同一不动产，含自用性不动产和投资性不动产的，分别确定运用资本金和保险责任准备金的比例，分别核算成本和投资收益并进行会计处理。

六、风险控制体系

整体评估情况

公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评估的风险控制体系，实行独立于投资管理的报告制度。公司已明确风险管理组织架构、职责分工与风险管理流程，已建立科学、合理的尽职调查方法和程序，通过采取积极有效的风险控制与缓释措施，切实有效防范和控制不动产投资风险。	
风险管理制度	公司已建立健全的风险管理制度体系，包括《偿付能力风险管理制度》、《市场风险管理制度》、《房地产价格风险管理制度》、《资产风险五级分类管理办法》、《投资项目重大风险事件报告与处理制度》、《不动产投资风险及绩效评估管理办法》、《不动产投资投后管理制度》、《投资项目“红、黄、蓝”牌管理制度》、《偿二代与资产负债绩效考核管理办法》等，覆盖了风险管理原则、风险点与风险计量、风险控制与缓释、业绩评估及激励、约束与责任追究等内容。
风险管理系统	公司已建立智能投资全流程管理平台、智能非资管理平台、智能风控系统等，可实现数据标签化、流程系统化、档案动态化，并通过在系统中设定合规性和风险指标阈值，助力自动识别、预警风险。智能非资管理平台可实现对不动产项目进行预算管理、运营管理等投后评估跟踪，定期检视模型预算达成情况，进行绩效评估等。

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。