

渤海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-【20250127】)

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	吕英博	董事长	渤海人寿保险股份有限公司关于变更不动产投资管理能力行政责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	王筱澍	资产管理中心副主任	渤海人寿保险股份有限公司关于不动产投资专业能力专业责任人的基本信息披露公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况
公司根据分工明确、权责清晰的原则，建立了不动产投资管理组织架构，不动产投资管理体系包括董、事、会、管理层、投资决策委员会、资产管理中心、不动产投资部等层级。董、事、会批准《年度资产配置计划》及《投资决策授权书》，规定公司各类投资账户的战略资产配置要求和投资组合限制；管理层投资决策委员会根据董、事、会的授权，审批资产管理中心提交的不动产资产配置计划；资产管理中心是公司保险资金运用相关决策的执行部门，下设不动产投资部，在董、事、会批准的《年度资产配置计划》范围内，开展日常不动产投资管理和交易活动。公司已下发正式文件设立不动产投资团队，明确团队职责、岗位架构、人员配置等内容。公司不动产投资组织架构符合“保险机构不动产投资管理能力标准”中关于组织架构的相关要求。

资产管理部门设置		
部门名称		资产管理中心不动产投资部
不动产投资部门（团队）	发文时间	2022-05-18
	发文文号	渤海人寿人〔2022〕229号
	文件名称	《关于资产管理中心编制调整及部分人员重新任职、定岗的通知》
	岗位设置	投资总监、投资经理、投后经理

三、专业队伍

整体评估情况
公司已按照“保险机构不动产投资管理能力标准”组建了专业不动产投资团队，团队共有6名专职人员，其中1名为专职投后管理人员。团队人员的不动产投资相关工作经验均超过3年，且多数人员工作经验超过10年以上，具备丰富的不动产投资与项目开发经验，专业能力在整体上较为成熟、可靠。综上，公司符合开展直接不动产投资的相关专业人员要求。

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5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

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	王路	投资总监	不动产投资相关经验	8	否
2	任春艳	投后经理	不动产投资相关经验	19	否
3	陶渊	投资经理	不动产投资相关经验	17	否
4	田毅军	投资经理	不动产投资相关经验	12	否
5	卫露娟	投资经理	不动产投资相关经验	8	否
6	刘紫姣	投资经理	不动产投资相关经验	10	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
公司已按照保险机构不动产投资管理能力标准制定了完善的业务与风险管理制度，建立了清晰、完整的不动产投资授权机制、项目评审和投资决策机制，制度要求全面覆盖投资操作、风险预算、风险监测、压力测试和全程管控、资产估值、财务分析、信息披露和关联交易等重要环节。公司管理制度明确了不动产投资的岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究等具体机制，能够覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程。为保障资产安全，公司建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。公司不动产投资相关制度均按照监管规定及公司内部管理要求经公司董事会、经营管理层或其授权机构批准，并以正式文件形式下发执行。综上，公司符合开展直接不动产投资的基本制度要求。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司投资决策与授权管理办法》
发文文号	渤海人寿资管〔2020〕148号
发文时间	2020-03-19
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	《渤海人寿保险股份有限公司另类投资项目审批流程管理办法》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕558号
发文时间	2023-12-11

评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司投资决策委员会议事规则》
发文文号	渤海人寿资负〔2020〕553号
发文时间	2020-09-21
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司项目评审委员会议事规则》
发文文号	渤海人寿资负〔2020〕733号
发文时间	2020-12-12
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕557号
发文时间	2023-12-11
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资业务流程指引》
发文文号	资产管理中心〔2023〕8号
发文时间	2023-12-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资项目储备管理细则》
发文文号	资产管理中心〔2023〕7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	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资项目尽职调查管理细则》
发文文号	渤海人寿资管〔2020〕714号
发文时间	2020-12-15
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资项目后续管理细则》
发文文号	渤海人寿资管〔2020〕715号
发文时间	2020-12-15
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《渤海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》

发文文号	渤海人寿资管〔2020〕718号
发文时间	2020-12-15
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司偿付能力风险管理政策》
发文文号	渤海人寿资负〔2019〕383号
发文时间	2019-05-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司市场风险管理办法》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕34号
发文时间	2023-01-12
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理规定》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕23号
发文时间	2023-01-05
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司市场风险限额管理规定》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕21号
发文时间	2023-01-05
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资标准及风控指引》
发文文号	资产管理中心〔2021〕207号
发文时间	2021-04-26
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	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资业务压力测试方案》
发文文号	资产管理中心〔2020〕713号
发文时间	2020-12-15
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕557号
发文时间	2023-12-11
评估结果	符合规定
制度明细三	

文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资业务流程指引》
发文文号	资产管理中心〔2023〕8号
发文时间	2023-12-07
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资项目资产评估管理细则》
发文文号	渤海人寿资管〔2020〕716号
发文时间	2020-12-15
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司不动产财务分析管理制度》
发文文号	渤海人寿资管〔2020〕717号
发文时间	2020-12-15
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	《渤海人寿保险股份有限公司信息披露管理办法》
发文文号	渤海人寿人〔2023〕317号
发文时间	2023-06-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司信息披露操作指引》
发文文号	渤海人寿人资〔2023〕318号
发文时间	2023-06-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司关联交易管理制度》
发文文号	渤海人寿合规〔2024〕432号
发文时间	2024-09-26
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司关联交易控制委员会议事规则》
发文文号	渤海人寿人〔2019〕608号
发文时间	2019-10-23
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司关联交易管理办公室工作指引》
发文文号	渤海人寿合规〔2019〕617号
发文时间	2019-10-28

评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司保险资产托管制度》
发文文号	渤海人寿资管〔2023〕111号
发文时间	2023-03-09
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司资金运用重大突发事件应急预案》
发文文号	渤海人寿资管〔2016〕675号
发文时间	2016-12-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司绩效考核管理办法》
发文文号	渤海人寿人〔2018〕702号
发文时间	2018-07-29
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司投资业务责任管理办法（试行）》
发文文号	渤海人寿资负〔2020〕751号
发文时间	2020-12-30
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《渤海人寿保险股份有限公司合规问责管理办法》
发文文号	渤海人寿合规〔2019〕664号
发文时间	2019-12-09
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
我公司不动产投资的资金来源主要为资本金、公积金、未分配利润、各项准备金等，相关资金金额充足且资金来源稳定。根据《渤海人寿保险股份有限公司2024-2026年业务规划》，不动产投资是公司资产战略配置规划中的重要投资领域，不动产投资在资产负债匹配管理、中长期战略配置规划、年度资产配置计划中均有明确的资金安排，公司资本金充足稳定、流动性充裕。综上所述，我公司具有与不动产投资相匹配的资金，且来源充足稳定。

六、风险控制体系

整体评估情况

公司建立了以合规经营为基础的全面风险管理体系，并从完善组织架构、优化内控、维度入手，持续加强了对于不动产投资业务的风险控制。公司重视风险管理制度的建设，制定了较为完善的风险管理制度，并针对不动产投资业务制定了专门的风险控制制度，形成了层级齐全、功能完备的风险管理制度体系。公司积极推行风险管理信息化建设，搭建风险管理信息系统对潜在风险进行监控与预警，实现了对投资风险投前、投中和投后的全程覆盖。公司建立了独立于投资管理的风险报告机制，定期向经营管理层提交风险评估报告。综上所述，公司的风险管理体系职责分工明确，高效协作执行，符合开展直接不动产投资的相关要求。	
风险管理制度	为保障不动产投资业务平稳开展，公司制定了《渤海人寿保险股份有限公司市场风险管理暂行办法》、《渤海人寿保险股份有限公司市场风险限额管理规定》、《渤海人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理规定》、《渤海人寿保险股份有限公司不动产投资标准及管理指引》等一系列风险管理制度，明确了风险管理的基本原则和具体要求，确定了不动产投资业务风险的限额的确定方法与监控机制，规定了不动产投资潜在风险的识别、评估与计量，并制定了相应的风险控制策略及具体措施。为严谨、准确落实问责与激励机制，公司制定了《渤海人寿保险股份有限公司绩效考核办法》、《渤海人寿保险股份有限公司投资业务责任追究管理办法（试行）》、《渤海人寿保险股份有限公司合规问责管理办法》等管理制度，明确奖惩范围和施行机制，依据法律法规、监管规定、公司管理制度追究相关人员在投资业务中应承担的责任。
风险管理系统	为提升风控能力，公司配备了投资绩效与风控系统，根据公司的风险偏好和资产配置计划，采用定量与定性相结合的方式，对包含不动产投资在内的各类风险指标、合规指标进行持续监控。该系统具备监测指标变动情况的自动化功能，能够对已设定阈值的风险指标进行持续监测，并自动触发超限的控制机制。该系统还具备评估包括不动产投资在内的各类资产业绩表现的功能，可以帮助评估人员提升绩效评估水平，更好的把握风险与收益的相互匹配。为加强业务风险控制能力，公司还购置了中指云房地产数据库系统，开通了土地版和写字楼版模块功能。该数据库系统具备监控房地产价格风险变化情况的功能，对项目情况、租户动态、空置状况、售价租金、交易数据等信息进行持续跟踪。在不动产投资业务开展过程中，该数据库系统可以较好的帮助投资人员和风控人员了解宏观市场数据、房地产价格变化，可以作为市场价格走势分析及风险管理的工具，并可用于对投资项目的持续跟踪、监控及风险管理。

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。