

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 (首次披露-【20210719】)

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资产管理能力行政责任人的基本信息披露公告.pdf |
| 专业责任人 | 万国平 | 资产管理中心主任 | 渤海人寿保险股份有限公司关于不动产投资的风险责任人基本信息披露公告.pdf |

二、组织架构

| 整体评估情况 |
|---|
| <p>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、组、织、架、构、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、中、心、资、产、管、理、层、投、资、决、策、委、员、会、的、授、权、审、批、资、金、运、用、相、关、决、策、的、执、行、部、门、，、下、设、不、动、产、投、资、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。中、国、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。</p> |

| 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 | 2020-12-10 |
| | 发文文号 | 渤海人寿人〔2020〕704号 |
| | 文件名称 | 《关于明确资产管理中心架构及职责的通知》 |
| | 岗位设置 | 不动产投资部总监、业务经理 |

三、专业队伍

| 整体评估情况 |
|---|
| <p>公司已按照“保险机构不动产投资管理能力的标准”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。</p> |

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 | 何桢 | 不动产投资部总监 | 不动产投资相关经验 | 24 | 否 |
| 2 | 王路 | 业务经理 | 不动产投资相关经验 | 12 | 否 |
| 3 | 任春艳 | 业务经理 | 不动产投资相关经验 | 16 | 否 |
| 4 | 陶渊 | 业务经理 | 不动产投资相关经验 | 13 | 否 |
| 5 | 田毅军 | 业务经理 | 不动产投资相关经验 | 9 | 否 |
| 6 | 卫露娟 | 业务经理 | 不动产投资相关经验 | 4 | 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决策机制，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、财务分析和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。公司的相关制度以正式文件形式下发执行，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〔2019〕686号 |
| 发文时间 | 2019-12-17 |
| 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〔2021〕206号 |
| 发文时间 | 2021-04-26 |
| 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不动产投资业务流程指引》 |
| 发文文号 | 资产管理中心〔2021〕208号 |
| 发文时间 | 2021-04-26 |
| 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 | 渤海人寿资管〔2020〕712号 |
| 发文时间 | 2020-12-15 |
| 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（试行）》 |
| 发文文号 | 渤海人寿资管〔2018〕425号 |
| 发文时间 | 2018-04-28 |
| 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（试行）》 |
| 发文文号 | 渤海人寿资管〔2018〕426号 |
| 发文时间 | 2018-05-03 |
| 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〔2018〕394号 |
| 发文时间 | 2018-04-24 |
| 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 | 资产管理中心〔2021〕206号 |
| 发文时间 | 2021-04-26 |
| 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〔2021〕208号 |
| 发文时间 | 2021-04-26 |
| 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政策》 |
| 发文文号 | 渤海人寿人〔2021〕50号 |
| 发文时间 | 2021-01-25 |
| 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〔2021〕221号 |
| 发文时间 | 2021-04-28 |
| 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政策》 |
| 发文文号 | 渤海人寿合规〔2020〕319号 |
| 发文时间 | 2020-05-27 |
| 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〔2018〕489号 |
| 发文时间 | 2018-05-18 |
| 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2021-2023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

开披露本投资管理能力建设及自评估情况。