

泰康人寿保险有限责任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-【20210127】)

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	程康平	总经理	泰康人寿保险有限责任公司关于不动产投资风险责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	李斯	投资管理部副经理(主持工作)	泰康人寿保险有限责任公司关于不动产投资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
泰康人寿保险有限责任公司建立职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。公司设立投资管理部,作为独立的资产管理部门,投资管理部下设直接投资处,并内设不动产投资团队负责不动产投资及相关管理工作。不动产投资团队设有投资经理岗、投资管理岗、投后管理岗等岗位,团队职责、岗位职责及人员配置符合《中国银保监会关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》及附件不动产投资管理能力标准的相关监管要求。

资产管理部门设置		
部门名称	投资管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2020-12-22
	发文文号	泰康人寿人发〔2020〕53号
	文件名称	关于投资管理部设立股权投资团队和不动产投资团队的通知
	岗位设置	投资经理岗、投后管理岗、投资管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
泰康人寿保险有限责任公司自行开展直接不动产投资业务。公司投资管理部内设不动产投资团队,配备了6名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员,其中包括4名具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员和1名专职投后管理人员,分工合作开展不动产投资和研究、合规管理、投后管理等相关投资管理工作。

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1名

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	自行开展不动产投资

四、基本制度

整体评估情况
泰康人寿保险有限责任公司建立健全不动产投资基本制度，涵盖授权机制、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方面内容，明确了岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，制度机制覆盖不动产投资的风险识别、预警、控制和处置全过程。泰康人寿保险有限责任公司建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。不动产投资相关制度经泰康人寿保险有限责任公司有权机构批准，并以公司正式文件形式下发执行。经评估，符合《中国银保监会关于优化保险机构投资管理能力监管有关事项的通知》及附件不动产投资管理能力标准的相关监管要求。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司投资管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2018〕6号
发文时间	2018-06-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7号
发文时间	2020-12-25
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	泰康人寿保险有限责任公司投资管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2018〕6号
发文时间	2018-06-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7号
发文时间	2020-12-25
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司投资决策委员会工作细则
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕4号
发文时间	2020-06-05
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7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	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务尽职调查细则（试行）
发文文号	泰康人寿投发〔2019〕6号
发文时间	2019-04-24
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7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	泰康人寿保险有限责任公司市场风险管理办法
发文文号	泰康人寿风发〔2018〕3号
发文时间	2018-06-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司2020年投资风险指引
发文文号	泰康人寿风发〔2020〕7号
发文时间	2020-05-20
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资风险管理办法
发文文号	泰康人寿风发〔2020〕15号
发文时间	2020-12-30
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	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7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	泰康人寿保险有限责任公司市场风险管理办法
发文文号	泰康人寿风发〔2018〕3号
发文时间	2018-06-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司2020年投资风险指引
发文文号	泰康人寿风发〔2020〕7号
发文时间	2020-05-20
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资风险管理办法

发文文号	泰康人寿风发〔2020〕15号
发文时间	2020-12-30
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资项目资产评估工作细则（试行）
发文文号	泰康人寿投发〔2019〕6号
发文时间	2019-04-24
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司估值管理办法
发文文号	泰康人寿财发〔2020〕12号
发文时间	2021-01-12
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2020〕7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	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务尽职调查细则（试行）
发文文号	泰康人寿投发〔2019〕6号
发文时间	2019-04-24
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	泰康人寿保险有限责任公司信息披露管理办法
发文文号	泰康人寿董发〔2018〕43号
发文时间	2018-07-01
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司关联交易管理办法（2020版试行）
发文文号	泰康人寿法发〔2020〕64号
发文时间	2020-09-02
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司资产托管管理办法
发文文号	泰康人寿投发〔2018〕5号
发文时间	2018-06-27
评估结果	符合规定
其他（非必填）	

制度明细一	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司投资风险重大突发事件应急处理规定
发文文号	泰康人寿风发〔2020〕12号
发文时间	2020-11-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司不动产投资业务重大突发事件应急处理细则（试行）
发文文号	泰康人寿投发〔2019〕6号
发文时间	2019-04-24
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	泰康人寿保险有限责任公司问责处罚管理规定
发文文号	泰康人寿法发〔2020〕9号
发文时间	2020-04-20
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

泰康人寿保险有限责任公司可用于不动产投资的资金主要来源为自有资金及保险业务形成的负债准备金。截至2020年末，公司未经审计的自有资金超过700亿元，保险业务形成的负债准备金超过7000亿元。泰康人寿保险有限责任公司一直以来以价值为导向，大力发展大个险业务，主要以长保障期长缴费期业务为主，负债存续期限长，负债准备金久期平均10年以上；2020年规模保费收入全年1500亿元以上，续期保费占比超70%，得益于长期期缴业务，未来续期保费仍长期持续流入，为公司提供了稳定的现金流来源，每年可用现金流超千亿，公司用于不动产投资的资金充足且稳定。

六、风险控制体系

整体评估情况

泰康人寿保险有限责任公司建立健全不动产投资风险控制体系，覆盖事前控制、事中监督、事后评价、应急处置和危机解决等方面内容。公司实行独立于投资管理的报告制度，符合《中国银保监会关于优化保险公司投资管理能力的通知》及附件不动产投资管理能力标准的相关监管要求。

制度方面，公司制定《泰康人寿保险有限责任公司市场风险管理办法》、《泰康人寿保险有限责任公司不动产投资风险管理办法》、《泰康人寿保险有限责任公司年度风险偏好》、《泰康人寿保险有限责任公司年度投资风险指引》、《泰康人寿保险有限责任公司投资风险重大突发事件应急处理规定》等相关风险管理制度对不动产风险管理的整体风险管理原则、具体实施方案、职责划分、工作流程、报告机制进行明确规定。

系统方面，公司建立不动产投资风险管理系统，符合关于风险管理系统相关内容的监管要求。

