

小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理能力(投资不动产金融产品)建设及自评估情况 (首次披露-【20230214】)

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	袁宏林	董事长	小康人寿保险有限责任公司关于不动产投资业务风险责任人的基本信息披露公告.pdf
专业责任人	霍康	首席投资官	小康人寿保险有限责任公司关于不动产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
公司已建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构，明确了股东会、董事会及下设的投资决策委员会、经营管理层及下设的资产负债管理部等部门的职责，决策权、执行权、监督权相互分离，相互制衡。公司在资产管理部设立不动产投资团队，已下发正式文件，明确了不动产投资团队岗位设置以及不动产投资负责人和不动产投资岗的工作职责和任职要求，符合《保险机构不动产投资管理标准》关于组织架构的相关要求。

资产管理部门设置		
部门名称	资产管理部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2022-10-25
	发文文号	小康人〔2022〕11号
	文件名称	关于在资产管理部设立不动产投资团队以及明确人员配备及岗位职责的通知
	岗位设置	不动产投资负责人、不动产投资岗、不动产投资岗(投后方向)

三、专业队伍

整体评估情况
公司已组建了专业的不动产投资团队。专职不动产投资团队共配备了3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年以上相关经验的1人，投后方向人员1人；其中团队负责人不动产从业经验超过10年，在财务分析、市场研究、项目发掘、交易实施和投后管理具有丰富的经验，其他专业相关人员从业经历达到要求。目前不动产投资团队均具备较为专业的投资能力，并且可以对交易和投后过程中的各类风险进行有效识别和管控。公司不动产投资专业队伍建设情况符合《保险机构不动产投资管理标准》中关于自行开展不动产投资管理能力的要求。

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有3名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	严因之	不动产投资负责人	不动产投资相关经验	10	否
2	刘建民	不动产投资岗	不动产投资相关经验	4	否
3	冉丽	不动产投资岗(投后方向)	不动产投资相关经验	6	否

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	自行开展投资不动产金融产品投资

四、基本制度

整体评估情况
<p>按照《中国银保监会关于优化保险机构投资监管有关事项的通知》等文件，建立了完善的不动产投资决策和授权机制、项目评审和资产估值、财务分析、信息披露和关联交易管理制度，涵盖全面内容，相关制度如下：（1）授权机制：《小康人寿保险有限责任公司资金运用授权管理规定》；（2）项目评审和投资决策：《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理办法》和《小康人寿保险有限责任公司不动产投资项目储备管理细则》；（3）投资操作：《小康人寿保险有限责任公司资金运用问责管理办法》、《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理细则》、《小康人寿保险有限责任公司不动产投资项目尽职调查工作细则》和《小康人寿保险有限责任公司不动产投资专业服务机构选聘管理细则》等；（4）风险监测：《小康人寿保险有限责任公司市场风险管理细则》、《小康人寿保险有限责任公司资产风险五级分类管理细则》和《小康人寿保险有限责任公司不动产投资业务风险管理实施细则》；（5）压力测试和全程管理：《小康人寿保险有限责任公司市场风险管理细则》、《小康人寿保险有限责任公司资金运用压力测试管理细则》和《小康人寿保险有限责任公司不动产投资业务风险管理实施细则》；（6）资产估值：《小康人寿保险有限责任公司不动产投资资产估值细则》；（7）财务分析：《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理细则》；（8）信息披露和关联交易：《小康人寿保险有限责任公司信息披露管理规定》和《小康人寿保险有限责任公司关联交易管理规定》；（9）资产托管机制：《小康人寿保险有限责任公司投资资产托管管理办法》。以上制度明确了资金运用各环节具体的运行机制，保证间接不动产投资流程规范且合规。综上所述，公司不断加强内部治理，在不动产投资管理基础制度方面满足《保险机构不动产投资管理能力标准》的相关要求。</p>

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司资金运用授权管理规定》

发文文号	小康资〔2021〕23号
发文时间	2021-10-21
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	《小康人寿保险有限责任公司资产负债管理与投资决策委员会议事规则》
发文文号	小康精〔2021〕7号
发文时间	2021-10-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕17号
发文时间	2022-11-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资项目储备管理细则》
发文文号	小康资〔2022〕18号
发文时间	2022-11-09
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司资金运用问责管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕11号
发文时间	2022-08-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕17号
发文时间	2022-11-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资项目尽职调查工作细则》
发文文号	小康资〔2022〕19号
发文时间	2022-11-11
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资专业服务机构选聘管理细则》
发文文号	小康资〔2022〕20号
发文时间	2022-11-09
评估结果	符合规定
风险监测	

制度明细一	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司市场风险管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕28号
发文时间	2022-12-15
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司资产风险五级分类管理规定》
发文文号	小康资〔2021〕52号
发文时间	2021-12-22
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	小康资〔2022〕14号
发文时间	2022-11-07
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	《小康人寿保险有限责任公司市场风险管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕28号
发文时间	2022-12-15
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司资金运用压力测试管理细则》
发文文号	小康资〔2022〕22号
发文时间	2022-11-24
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资业务风险管理实施细则》
发文文号	小康资〔2022〕14号
发文时间	2022-11-07
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资资产估值细则》
发文文号	小康资〔2022〕21号
发文时间	2022-11-16
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕17号

发文时间	2022-11-08
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资项目尽职调查工作细则》
发文文号	小康资〔2022〕19号
发文时间	2022-11-11
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	《小康人寿保险有限责任公司信息披露管理规定》
发文文号	小康董办〔2021〕2号
发文时间	2021-09-28
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司关联交易管理规定》
发文文号	小康人〔2022〕7号
发文时间	2022-04-25
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司不动产投资管理办法》
发文文号	小康资〔2022〕17号
发文时间	2022-11-08
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《小康人寿保险有限责任公司投资资产托管管理办法》
发文文号	小康资〔2021〕20号
发文时间	2021-09-03
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
公司投资不动产及不动产相关金融产品的资金来源为自有资金、责任准备金及监管允许的其他资金。当前公司资本金充足，业务发展迅速，保费稳步流入，与所投资不动产目标相匹配，符合“保险机构不动产投资管理标准”中关于自行开展不动产投资管理能力的要求。

六、风险控制体系

整体评估情况
