

友邦人寿保险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-【20250123】)

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	张晓宇	执行董事兼总经理	不动产投资业务风险责任人信息披露公告.pdf
专业责任人	公衍涛	不动产投资管理部负责人	不动产投资业务风险责任人信息披露公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况
我公司已建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。公司设立了资产管理中心作为独立的资产管理部门，在资产管理中心内设立了不动产投资管理部，并下发正式文件成立不动产投资管理部负责不动产投资业务。在发文中明确了该部门的职责、各岗位职责、团队负责人及人员配置等内容。公司不动产投资条线分工有序，自上而下职责清晰。综上所述，公司符合《保险机构不动产投资管理能力标准》关于组织架构的相关要求。

资产管理部门设置		
部门名称		资产管理中心不动产投资管理部
不动产投资部门（团队）	发文时间	2023-03-28
	发文文号	友邦寿发〔2023〕32号
	文件名称	关于明确不动产投资管理部组织架构的通知
	岗位设置	不动产投资管理部负责人、不动产投资岗、不动产投后岗

三、专业队伍

整体评估情况
我公司已按照《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，目前配备有开展不动产直接投资所需要的专业人员；6名专职人员中均具有3年以上不动产投资相关经验，其中具有5年以上相关经验的5人，专职投后管理的人员1人。综上所述，公司符合《保险机构不动产投资管理能力标准》中关于不动产直接投资专业队伍的相关要求。

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	蔡成	不动产投资岗	不动产投资相关经验	8	否

2	范绍昀	不动产投资岗	不动产投资相关经验	12	否
3	彭语桐	不动产投资岗	不动产投资相关经验	6	否
4	公衍涛	不动产投资管理部负责人	不动产投资相关经验	17	否
5	侯菊雯	不动产投后岗	不动产投资相关经验	17	否
6	张万霖	不动产投资岗	不动产投资相关经验	3	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
公司已建立了不动产研究与投资的基本制度、具体实施指引及其他各项管理办法，《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产金融产品研究与投资操作指引》《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》，规范了授权机制、投资决策、信息披露和关联交易、后续管理和退出安排、应急处置和危机解决等决策和授权管理办法》、《友邦人寿保险有限公司投资风险管理办法》、《友邦人寿保险有限公司市场风险管理办法》、《友邦人寿保险有限公司投资风险管理操作指引》、《友邦人寿保险有限公司信息披露管理办法》、《友邦人寿保险有限公司投资治理管理框架操作指引》、《友邦人寿保险有限公司投资操作风险事件上报及处理操作指引》、《友邦人寿保险有限公司突发事件应急响应预案》、《友邦人寿保险有限公司资金运用重大突发事件应对专项预案》、《友邦人寿保险有限公司问责管理办法》等明确了在资金运用各个环节具体的运行机制，保证各投资环节流程规范且合规。另外，公司还制定了《友邦人寿保险有限公司资产托管管理办法》，确保资产运作规范透明。综上所述，公司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标准》的相关要求。公司基本制度均根据不同的制度层级（政策、管理办法、操作指引）分别经公司董事会、投资管理委员会等经营管理层及首席投资官批准，并以公司正式文件下发执行。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司投资决策和授权管理办法》
发文文号	AIAAMC.GV.2024.16
发文时间	2024-04-10
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	《友邦人寿保险有限公司投资决策和授权管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.GV.2023.118
发文时间	2023-11-24
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
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	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.10
发文时间	2024-04-10
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司投资决策和授权管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.GV.2023.118
发文时间	2023-11-24
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.10
发文时间	2024-04-10

评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司投资风险管理办法》
发文文号	友邦寿发【2024】106号
发文时间	2024-07-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司投前风控管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.GV.2024.31
发文时间	2024-04-10
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司资金运用风险管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.OP.2024.35
发文时间	2024-06-07
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.62

发文时间	2024-09-29
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司房地产价格风险管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.OP.2024.07
发文时间	2024-01-10
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	《友邦人寿保险有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.10
发文时间	2024-04-10
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司投资风险管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.OP.2024.35
发文时间	2024-06-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.62
发文时间	2024-09-29
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细一	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.10
发文时间	2024-04-10
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》

发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.62
发文时间	2024-09-29
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.62
发文时间	2024-09-29
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	《友邦人寿保险有限公司关联交易管理政策》
发文文号	友邦寿发【2023】173号
发文时间	2023-12-21
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司资金运用关联交易管理办法》
发文文号	AIAAMC.GV.2024.34
发文时间	2024-06-06
评估结果	符合规定

制度明细三	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司信息披露政策》
发文文号	友邦寿发【2023】56号
发文时间	2023-04-28
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.37
发文时间	2024-07-09
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司不动产相关金融产品研究与投资操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.56
发文时间	2024-09-06
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》
发文文号	AIAAMC.RE.2024.62
发文时间	2024-09-29
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《友邦人寿保险有限公司资产托管管理办法》
发文文号	AIAAMC.OP.2024.42
发文时间	2024-07-01
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
我公司对于不动产投资和不动产相关金融产品投资，投资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，且资金稳定。综上所述，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。根据公司相关制度，执行战略资产配置和战术资产配置中对于不动产的配置要求。

六、风险控制体系

整体评估情况
我公司建立了三道防线为基础的风险管理组织架构，风险管理制度健全，风险管理信息系统完善，风险管理工作覆盖事前控制、事中监督、事后评价，并实行独立于投资管理的风险管理报告机制。公司高度重视不动产投资风险管理，建立了不动产投资相关的风险管理制度和风险管理系统，明确了职责分工及工作流程，对不动产投资的风险识别、监控、预警和评估、风险控制和防范机制进行全面管理。综上所述，我公司满足了《保险机构不动产投资管理能力标准》关于风险控制体系的相关要求。

风险管理制度	公司建立了《友邦人寿保险有限公司风险管理政策》、《友邦人寿保险有限公司风险治理政策》、《友邦人寿保险有限公司市场风险管理办法》、《友邦人寿保险有限公司投资风险管理办法》、《友邦人寿保险有限公司投资风险管理操作指引》、《友邦人寿保险有限公司房地产价格风险管理操作指引》等制度明确了风险管理框架和管理原则、风险治理要求、风险点及风险计量定义、风险控制手段。 同时《友邦人寿保险有限公司不动产投资管理方法》、《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产研究与投资操作指引》、《友邦人寿保险有限公司金融产品研究与投资操作指引》、《友邦人寿保险有限公司直接投资不动产投后管理操作指引》中明确了人员安排、不动产投资研究流程、不动产投资流程及投后管理流程，体现了监管对于风险点与控制手段的要求。公司制定了《友邦人寿保险有限公司问责管理办法》建立了责任追究机制明确了问责标准、追究程序。另外公司制定了《友邦人寿保险有限公司资金运用绩效考核管理办法》、《友邦人寿保险有限公司资金运用绩效管理操作指引》等制度，建立了绩效考核流程、明确了绩效评估要求。
风险管理系统	公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险管理信息系统。事前及事中风险控制部分通过恒生系统进行投资流程管理、合规管理、阈值管理、风险预警，并通过AAMP（超限管理系统）进行事前投资超限审批。事后评价及绩效评估通过公司R.I.S.K风险管理信息系统、EGRC内控评估系统、投资数据库中的绩效分析模型及绩效报表等工具建立风险事件损失库、完善内部控制实现风险控制和绩效评估等功能。

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。