

# 中美联泰大都会人寿保险有限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 (年度披露-【20260129】)

## 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	SUN SIYI (孙思毅)	总经理	<a href="#">中美联泰大都会人寿保险有限公司关于不动产投资风险的披露公告.pdf</a>
专业责任人	姚兵	副总经理、首席市场官、健康保险事业部负责人	<a href="#">中美联泰大都会人寿保险有限公司关于不动产投资风险的披露公告.pdf</a>

## 二、组织架构

整体评估情况
<p>公司建立了职责明确、分工合理的不动产投资管理组织架构。公司投资管理部门实行四级决策体系，股东大会负责重大对外投资、董事会与董委会决策；资产负管理执行委员会负责长期投资和短期投资战略的决策；资产管理中心负责拟及执行相应投资策略。根据《中美联泰大都会人寿保险有限公司关于成立不动产投资团队的通知》（中美联泰大都会人寿发[2024]086号），公司资产管理中心设立了独立的间接不动产投资团队负责开展间接不动产投资业务，并明确团队职责、团队负责人、人员配置和岗位职责。团队目前配备3名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中专职投后管理人员1名。公司间接不动产投资条线分工有序，自上而下职责清晰。综上所述，公司符合原中国银保监会《保险机构不动产投资管理能力标准》对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	
不动产投资部门（团队）	发文时间	2024-07-16
	发文文号	中美联泰大都会人寿发[2024]086号
	文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司关于成立不动产投资团队的通知》
	岗位设置	不动产投资团队负责人、不动产投资岗、不动产投后管理岗

## 三、专业队伍

整体评估情况
<p>公司资产管理中心下设独立的不动产投资团队，配备3名具有3年以上不动产投资相关经验的专职人员，其中，专职投后管理人员1名。总体而言，公司不动产投资管理团队熟悉不动产投资业务、具备不动产投资能力，专业队伍建设情况符合间接不动产投资的投资管理能力要求。</p>

## 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	王冠	不动产投资负责人	不动产投资相关经验	9	是
2	王思琦	不动产投资岗	不动产投资相关经验	8	否
3	孙晓昀	不动产投资岗	不动产投资相关经验	7	否
4	王沛	不动产投后岗	不动产投资相关经验	7	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

公司已按照要求建立了完善的间接不动产投资决策流程及授权管理机制，涵盖授权机制、项目评审和财务分析、信息披露和关联交易等关键环节。公司建立了资产托管机制，并实行资产托管，确保公司资产安全。公司上述间接不动产投资管理制度符合原银保监会《保险机构不动产投资的投资管理能力要求》。

公司建立了完善的间接不动产投资决策流程及授权管理机制，涵盖授权机制、项目评审和财务分析、信息披露和关联交易等关键环节。公司建立了资产托管机制，并实行资产托管，确保公司资产安全。公司上述间接不动产投资管理制度符合原银保监会《保险机构不动产投资的投资管理能力要求》。

### 不动产投资基本制度

#### 授权机制

##### 制度明细一

文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司投资决策流程及授权管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]037号
发文时间	2025-04-02
评估结果	符合规定

##### 制度明细二

文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
<b>项目评审和投资决策</b>	
制度明细一	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司投资决策流程及授权管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]037号
发文时间	2025-04-02
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司不动产相关金融产品投资业务操作细则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
<b>投资操作</b>	
制度明细	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司不动产相关金融产品投资业务操作细则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
<b>风险监测</b>	
制度明细一	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资风险管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司不动产相关金融产品投资业务操作细则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险管理办法》

发文文号	中美联泰大都会人寿发[2022]040号
发文时间	2022-04-22
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险子类风险管理细则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]155号
发文时间	2025-12-01
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险限额管理制度》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]141号
发文时间	2025-11-25
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司资金运用绩效考核管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2024]095号
发文时间	2024-07-26
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司保险资产管理重大突发事件应急预案》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2022]041号
发文时间	2022-04-22
评估结果	符合规定
<b>压力测试和全程管理</b>	
制度明细一	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司不动产相关金融产品投资业务操作细则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资风险管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定

<b>资产估值</b>	
制度明细一	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司不动产相关金融产品资产估值管理制度》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2024]103号
发文时间	2024-08-15
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
制度明细	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
<b>信息披露和关联交易</b>	
制度明细一	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司信息披露管理制度》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]049号
发文时间	2025-04-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司关联交易管理制度》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]088号
发文时间	2025-08-07
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资业务管理办法》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2025]043号
发文时间	2025-04-07
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
制度明细	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司资产托管制度》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2021]127号
发文时间	2021-08-16
评估结果	符合规定
<b>其他（非必填）</b>	

制度明细	
文件名称	《中美联泰大都会人寿保险有限公司投资资产穿透管理规则》
发文文号	中美联泰大都会人寿发[2022]041号
发文时间	2022-04-22
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
公司对于不动产相关金融产品投资资金来源主要为保险责任准备金、资本金、公积金、未分配利润等。近年来，公司发展稳健，保费规模稳步增长，可用于投资不动产相关金融产品的资金稳定充足，且符合监管相关规定。如上评估，公司不动产投资资金来源符合相关要求。

## 六、风险控制体系

整体评估情况	
公司开展间接不动产投资业务，根据内控要求，规范完善了间接不动产投资的决策程序和授权机制，确定了公司董事会、董事会和管理层下设投资决策委员会的决策权限。公司采取三道防线的风险治理架构，在具备具体投资业务过程中，建立有效的业务流程和风控机制，涵盖项目储备与立项、项目尽职调查、项目评审与决策、投资执行、投后管理等关键环节，形成风险识别与评估、风险控制手段、风险计量、风险报告的全流程风险控制体系，实行了定期报告机制，能够全面防范和管理间接不动产投资风险。资产管理中心设置独立的风险管理岗位，对间接不动产投资风险进行日常监控。每季度对不动产投资风险限额指标进行监测及报告。经评估，公司风险控制体系符合监管要求。	
风险管理制度	公司在不动产投资风险预算和全程管控方面，严格按照监管要求，制定了《中美联泰大都会人寿保险有限公司间接不动产投资风险管理办法》《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险管理办法》《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险子类风险管理细则》《中美联泰大都会人寿保险有限公司市场风险限额管理细则》《中美联泰大都会人寿保险有限公司资产保全运用绩效考核管理办法》和《中美联泰大都会人寿保险有限公司保险资产管理重大突发事件应急预案》等制度，内容涵盖风险事前控制、事中监督、事后评价的全流程风险控制和管理体系，明确了不动产投资风险管理的总则、风险识别与评估、风险控制手段、风险计量、风险报告、市场风险相关管理准则、绩效考核和责任追究机制，独立于投资管理的报告机制，以及重大突发事件应急预案等相关规定。
风险管理系统	公司使用恒生电子股份有限公司的恒生投资管理系统O3.2和绩效评估与风险管理系统V3.0，系统包含风险控制、限额监控、组合查询、组合风险、组合绩效、报告管理、组合管理等模块，满足公司间接不动产投资业务的风险管理要求，并能够辅助进行风险预警、合规控制检查和绩效评估。公司已上线非标准化资产管理2.0，该系统作为O3.2的非标业务子系统，管理公司非标业务，配合O3.2完成统一风控和全资产展示，支持间接不动产投资业务。

## 自评结果及承诺

根据《关于优化保险机构投资管理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。