

鼎和财产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
(年度披露-【20250124】)

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	刘东	公司总经理、党 委副书记	鼎和财产保险股份有限公司关于投资管理能力风险信息披露公告2024-08-27.pdf
专业责任人	袁智军	公司副总经理、 总精算师	鼎和财产保险股份有限公司关于股权投资投资管理能力和不动产投资管理能力风险信息披露公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况
公司建立了完善的不动产投资组织架构，包括股东大会、董事会及其相关专业委员会、公司高级管理层，投资部，风险管理部、法律合规部以及其他相关部门等，明确了各自在不动产投资管理方面的权责界限和履职机制，公司设立了投资部为独立的资产管理部门，在董事会授权框架下建立了规范的决策体系。公司制定了完善的不动产基础制度，为相关主体及部门履职尽责提供制度保障。其中，公司下发了正式文件在投资部设立不动产投资团队，明确了不动产投资管理团队的职责及团队构成之间相互独立。公司将不动产投资风险纳入公司全面风险管理体系中。整体而言，公司已经建立起符合《保险机构不动产投资管理能力标准》要求的组织框架和专业团队。

资产管理部门设置		
部门名称		投资部
不动产投资部门（团队）	发文时间	2024-08-23
	发文文号	鼎和保险人资〔2024〕61号
	文件名称	《关于明确公司投资部组织机构设置的通知》
	岗位设置	设置团队高级经理（经理）、不动产投资岗、不动产投资研究岗、不动产投资风控管理岗、不动产投后管理岗。

三、专业队伍

整体评估情况
根据监管要求和公司管理需要，公司投资部在不动产投资团队配备了6名熟悉不动产行业投资、具备不动产投资能力的专职人员，不动产投资负责人具备10年相关从业经验，投资岗及研究岗的不动产相关从业经验均在3年以上。不动产投资人员主要来自外部专业机构及内部培养，具有较强的不动产行业研究及不动产项目投资经验。整体而言，公司已经建立起符合《保险机构不动产投资管理能力标准》要求的不动产投资管理的专业队伍。

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	舒银华	不动产投资团队经理(负责人)	不动产投资相关经验	10	否
2	胡卫	不动产投资岗	不动产投资相关经验	9	否
3	姜茹嘉	不动产投资岗	不动产投资相关经验	4	否
4	唐哲	不动产投资研究岗	不动产投资相关经验	8	否
5	朱晓辉	不动产投资风控管理岗	不动产投资相关经验	7	否
6	陈巍	不动产投后管理岗	不动产投资相关经验	5	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
公司建立了完善的不动产投资规则体系，包括不动产投资管理细则、不动产投资业务操作细则、不动产投资风险管控细则、不动产投资资产估值管理细则、不动产投资信息披露管理细则等基础制度，不动产投资制度涵盖不动产投资授权机制、项目评审和项目决策、投资操作、风险监控、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机制，明确岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，制度机制覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程。各项不动产投资相关管理制度均通过经营管理层或其授权机构批准，并以正式文件下发执行。整体而言，公司不断规范不动产投资管理，在不动产投资相关制度方面已达到《保险机构不动产投资管理能力标准》的相关要求。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司公司章程》
发文文号	深银保监复〔2022〕373号
发文时间	2022-04-25
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司治理主体权责清单》
发文文号	鼎和保险法规〔2024〕21号
发文时间	2024-06-26

评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024
发文时间	2024-12-30
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	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024
发文时间	2024-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资业务操作管理细则》
发文文号	鼎和保险投资〔2021〕23号
发文时间	2021-12-27
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024
发文时间	2024-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资业务操作管理细则》
发文文号	鼎和保险投资〔2021〕23号
发文时间	2021-12-27
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024
发文时间	2024-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资风险管理办法》
发文文号	鼎和保险投资〔2017〕2号
发文时间	2017-03-06
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	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024

发文时间	2024-12-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资风险管理办 法》
发文文号	鼎和保险投资〔2017〕2号
发文时间	2017-03-06
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资资产估值管 理细则》
发文文号	鼎和保险投资〔2021〕22号
发文时间	2021-12-27
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细一	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资业务操作管 理细则》
发文文号	鼎和保险投资〔2021〕23号
发文时间	2021-12-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资管理细则》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2053008-2024
发文时间	2024-12-30
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	《鼎和财产保险股份有限公司不动产投资业务信息披 露管理办法(2017年修订版)》
发文文号	鼎和保险投资〔2017〕11号
发文时间	2017-07-06
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《鼎和财产保险有限公司关联交易管理办法》
发文文号	Q/CSG-EDHIC2022007-2023
发文时间	2023-01-03
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细	
文件名称	《鼎和财产保险股份有限公司保险资产托管业务管理 办法》
发文文号	鼎和保险投资〔2015〕3号
发文时间	2015-05-20
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
公司投资不动产及金融产品，拥有与投资相匹配的资金来源，且来源充足稳定。我公司于2008年5月成立，注册资本为46.43亿元，系南方电网公司控股子公司。自成立以来，公司始终坚持合规稳健的发展理念，取得了较好的业绩。业务规模稳步增长，保费收入由2008年的1.2亿元增至2023年的68.83亿元；资产总额由2008年末的13.7亿元增至2023年的202.14亿元。经营效益持续提升，公司连续十年保持盈利，利润总额由2010年的0.1亿元增至2023年的16.57亿元。未来随着我公司业务规模扩大，保费收入也将持续增长，可用于投资不动产的资金来源充足稳定。（2024年财务数据未经审计）

六、风险控制体系

整体评估情况
公司建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系。在公司层面，建立了多层次、全方位的险管理体系统筹协调、内部审计部门监督检查、业务部门负首要责任的风险防控组织架构，保险资金运用职责划分明晰。同时，建立了资金运用“三道防线”立体管理模式，完善内部管理体系，筑牢资金运用风险防控“堤坝”。公司投资部为第一道防线，风险管理部为第二道防线，审计部为第三道防线，“三道防线”各司其职、多管齐下，形成层层递进、交互配合的资金运用“风险防控网”，有效保障资金运作风险管控到位。在具体业务层面，事前通过开展投资研究、交易对手管理、尽职调查等，事中定期监测持仓资产，事后针对项目进行投后分析，开展事后评价等措施，实现具体业务的全程风险管控，实行独立于投资管理的报告制度，能够全面防范和管理不动产投资风险。

