

中国人民健康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-【20260128】)

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	邵利铎	党委书记、总裁	行政风险责任人信息披露材料.pdf
专业责任人	温家振	党委委员、总精算师、财务负责人	专业风险责任人信息披露材料.pdf

二、组织架构

整体评估情况
<p>公司已经建立了职责明确、分工合理的不动产投资组织架构。投资管理部是公司独立的资产管理部门，投资管理部下设另类投资管理处，另类投资管理处下设独立的不动产投资团队。公司已经正式发文明确不动产投资团队的职责、岗位职责、部门负责人及人员配置。不动产投资团队主要负责公司不动产投资项目的投前研究、投中项目推进及投后管理事项；不动产投资团队下设不动产投资岗及投后管理岗，不动产投资岗主要负责公司不动产项目的投前研究、投中项目推进工作，投后管理岗主要负责公司不动产项目的投后管理工作。不动产团队配备团队负责人1名（可以由团队成员兼任），团队中3年以上不动产投资经验的人员不少于2人。公司不动产投资组织架构情况整体符合监管要求。</p>

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	2021-01-21
	发文文号	人保健康人〔2021〕3号
	文件名称	关于优化总公司投资管理部职能配置的通知
	岗位设置	团队负责人、不动产投资岗、投后管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
<p>根据《保险机构不动产投资管理标准》，保险集团（控股）公司及其保险子公司共享内部资源，由集团内具备债权投资计划产品管理能力的保险资产管理机构提供咨询服务和技术支持的，其资产管理部门应当配备不少于2名具有3年以上不动产投资和相关经验的专业人员。公司开展不动产投资将共享集团内部资源，由集团内具备债权投资计划产品管理能力的中国人保资产管理有限公司及人保资本保险资产管理有限公司提供咨询服务和技术支持。公司不动产投资团队拥有专职负责不动产投资的人员2名，不动产投资经验均超过3年。公司不动产投资专业队伍整体符合监管要求。</p>

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有2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2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0名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	利铮	不动产团队负责人	不动产投资相关经验	11	是
2	宁方良	不动产投资岗	不动产投资相关经验	8	是

专业队伍人员管理模式	
不动产投资人员管理模式	共享资源开展直接不动产投资
是否由集团内保险资产管理机构提供不动产投资咨询服务和技术支持	是
是否为成立2年内保险资产管理公司的控股股东	否
该保险资产管理机构名称	中国人保资产管理有限公司、人保资本保险资产管理有限公司
该保险资产管理机构是否具备债权投资计划产品管理能力	是
是否自行开展不动产金融产品投资	否

四、基本制度

整体评估情况
公司已建立了较为完善的不动产投资制度，包括《中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法》等11个不动产投资制度。包含了不动产投资的授权机制、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内容。公司制定了《中国人民健康保险股份有限公司投资资产托管管理办法》，建立了资产托管机制，资产运作规范透明。相关制度已按照监管文件要求经公司审核通过并正式发文，符合《通知》中对于不动产投资制度的相关要求。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资决策规则
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
项目评审和投资决策	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资决策规则
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	人保健康发（2025）25号

发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资项目尽职调查办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资风险控制管理办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
压力测试和全程管理	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资估值办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
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	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资信息报告规则
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定
资产托管机制	

制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司投资资产托管管理办法
发文文号	人保健康办发（2014）44号
发文时间	2014-03-27
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细	
文件名称	中国人民健康保险股份有限公司不动产投资项目后续管理规则
发文文号	人保健康发（2025）25号
发文时间	2025-05-19
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
公司已经投资的不动产及不动产相关金融产品资金来源均符合监管规定。公司已建立了完善的不动产投资相关制度，对不同的不动产类投资采用的资金类型进行了明确的规定。公司业务发展良好，偿付能力充足率较高，能够确保投资资金来源充足稳定。

六、风险控制体系

整体评估情况	
目前公司已构建覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系。制度层面，公司构建了三个层次全覆盖的风险管理制度体系，相关风险管理方法已包含了不动产投资的风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段等内容，不动产投资相关制度中包含了绩效评估、责任追究等内控制度。风险管理信息系统及资产负债管理信息系统包括了风险预警、合规管理及绩效评估等相关功能。公司具备独立于投资的相关报告制度，以及具备合规管理功能的相关系统。综上，公司风险控制体系整体符合《通知》要求。	
风险管理制度	目前公司已构建覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系。制度层面，公司构建了三个层次全覆盖的风险管理制度体系。第一层以《中国人民健康保险股份有限公司全面风险管理办法》为纲要和总领；第二层为七大类风险管理办法；第三层为风险管理和专项管理办法，包含基本管理制度、具体管理规章和规范性文件等制度形式共计达500余项规章制度，涵盖不动产投资等业务流程和板块，包括公司各类风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段等内容。其中在《中国人民健康保险股份有限公司全面风险管理办法》、《中国人民健康保险股份有限公司市场风险管理办法》等制度中均涵盖对不动产投资风险管理制度、计量及控制手段等方面内容。在《中国人民健康保险股份有限公司不动产投资管理办法》、《中国人民健康保险股份有限公司不动产投资重大突发事件应急处理办法》及《中国人民健康保险股份有限公司不动产投资案件责任追究办法》中规定了责任追究及绩效评估的相关内容。综上，公司风险管理制度方面整体符合《通知》要求。

风险管理系统	公司已建立风险管理信息系统、资产负债管理信息系统。上述系统的市场风险管理模块中涵盖不动产投资行业集中度、不动产投资余额占比、单一不动产投资集中度、购置自用性不动产类资产的账面余额占比等不动产投资相关指标，风险管理信息系统、资产负债管理能力评估及XBRL编报系统包含了合规管理、绩效评估相关功能。公司按季度开展不动产投资风险监测、评估、预警和应对管理。综上，公司风险管理系统方面整体符合《通知》要求。
--------	---

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。