

中国人民人寿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-【20260116】)

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	肖建友	公司副董事长、执行董事、总裁、党委书记	不动产投资风险行政责任人.pdf
专业责任人	丁璐莎	投资管理部总经理	不动产投资风险专业责任人.pdf

二、组织架构

整体评估情况
中国人民人寿保险股份有限公司成立于2005年11月10日，目前在全国36个省、自治区、直辖市和计划单列市经营人身保险、健康保险、意外伤害保险等保险业务以及上述业务的再保险业务，开展国家法律、法规允许的保险资金运用业务，同时在原银保监会批准的范围内，代理中国人民财产保险股份有限公司和中国人民健康保险股份有限公司的保险业务。公司设立股东会、董事会，并在董事会下设战略管理委员、审计委员会、提名薪酬委员会、投资和资产负债管理委员会、风险管理委员会、关联交易控制委员会和消费者的权益保护委员会，建立了决策权、执行权和监督权相互分离、有效制衡的公司治理结构。公司设有综合部/党委办公室/董事会办公室/监事会办公室、人力资源部/党委组织部、财务会计部、投资管理部、产品研发部等22个职能部门、1个一级直属中心、4个二级中心，其中投资管理部内设独立的不动产投资团队负责不动产投资，不动产投资团队包括不动产投资岗和不动产项目管理岗。公司已正式发文明确投资管理部及相关处室的部门职责、处室职责、岗位职责、团队负责人及人员配置等。

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	2025-11-11
	发文文号	人保寿险发〔2024〕557号、人保寿险发〔2025〕720号
	文件名称	《关于明确公司股权投资团队和不动产投资团队人员配备的通知》《关于优化调整个人保险等条线架构设置和职能配置的通知》
	岗位设置	不动产投资岗、不动产项目管理岗

三、专业队伍

整体评估情况
中国人民人寿保险股份有限公司持续加不动产投资专业队伍建设，目前拥有3名具有5年以上不动产投资相关经验的专业人员，团队成员在不动产投资、风险控制等方面具备较为丰富的管理和实践经验，专业人员资质和数量符合以共享资源开展不动产投资的监管规定。

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	孙莹	不动产投资团队负责人	不动产投资相关经验	8	是
2	乔婧	不动产投资岗	不动产投资相关经验	10	否
3	刘秉承	不动产项目管理岗	不动产投资相关经验	12	否

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
中国人民人寿保险股份有限公司作为一家国有大型保险公司，高度重视规章制度建设。公司根据《公司法》《关于规范保险公司治理结构的指导意见》等有关法律法规和规定，加强制度建设，构建和完善管理机构和授权体系，提高公司的内部管控能力和监控能力，制定了较为完备的制度体系。同时针对不动产投资业务制定印发了相关管理办法，涵盖了不动产投资相关的授权机制、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各个方面，明确了职责分工、风险责任、应急处置责任追究机制，制度机制覆盖风险识别、预警、控制和处置全过程，相关制度经公司有权审批机构批准并以公司正式文件形式下发执行，与公司整体制度形成有机结合，确保我公司在不动产投资方面规范运作，风险可控。

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司股东大会对董事会授权方案》
发文文号	人保寿险发〔2022〕400号
发文时间	2022-07-22
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司董事会对管理层授权方案》
发文文号	人保寿险规〔2022〕64号
发文时间	2022-07-04
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	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35号
发文时间	2025-04-29
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35号
发文时间	2025-04-29
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35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	《中国人民人寿保险股份有限公司风险管理政策》
发文文号	人保寿险发〔2025〕632号
发文时间	2025-10-11
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司偿付能力风险管理办法》
发文文号	人保寿险发〔2025〕632号
发文时间	2025-10-11
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司风险偏好体系管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2024〕91号
发文时间	2024-12-30
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	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35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	《中国人民人寿保险股份有限公司 自有营业职场出租管理办法》及相关工作指引
发文文号	人保寿险规〔2023〕58号
发文时间	2023-09-28
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35号
发文时间	2025-04-29
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35号
发文时间	2025-04-29
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	《中国人民人寿保险股份有限公司信息披露工作管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕625号
发文时间	2025-09-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕76号
发文时间	2025-12-15
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35号
发文时间	2025-04-29
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细一	

文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2025〕35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	《中国人民人寿保险股份有限公司资产托管业务管理暂行办法》
发文文号	人保寿险发〔2012〕103号
发文时间	2012-02-24
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司投资资产分账户管理办法》
发文文号	人保寿险财会〔2025〕49号
发文时间	2025-12-24
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司年度综合考核评价管理办法》
发文文号	人保寿险规〔2024〕19号
发文时间	2024-03-27
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人民人寿保险股份有限公司员工违规行为处罚实施细则》
发文文号	人保寿险发〔2021〕398号
发文时间	2021-05-25
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况
我公司进行投资性不动产投资的资金来源为自有资金、保险责任准备金和监管允许的其他资金，资金来源合法合规，充足稳定；公司在开展不动产投资时，对投资资产与投资账户进行资产负债匹配管理，符合银保监会资金来源有关规定。我公司《中国人民人寿保险股份有限公司投资资产分账户管理办法》（人保寿险财会〔2025〕49号）对自有资金等相关内容进行了系统梳理及规定。

六、风险控制体系

整体评估情况

<p>公司已建立覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，并实行独立于投资管理的报告制度，主要体现在：</p> <p>1、在组织架构方面，公司已建立股东会、董事会和管理层的组织架构，制定了完备的议事规则和决策程序，形成分权制衡、规范运作的公司治理结构，并建立充分符合监管要求、有助于公司健康发展的制度体系、流程规范及投管机制。</p> <p>2、在风险管理制度方面，我司不断完善风险管理制度体系，已制定风险管理政策、偿付能力风险管理方法等整体风险管理制度以及市场风险、信用风险等专项风险管理制度，形成了自上而下、分类指导的全面风险管理制度体系，实行独立于投资管理的报告制度。</p> <p>3、在风险管理组织体系方面，公司已建立由董事会负最终责任、总裁室直接领导，相关职能部门和分支机构具体承担风险管理职责的全面风险管理体系。建立三道防线的风险防控体系，密切配合，防范业务流程和操作环节的相关风险。</p> <p>4、在不动产投资方面，公司已建立投资研究、项目评审、投资决策、投后管理、资产托管、压力测试等完善的业务流程，实行全面风险管理和持续风险监控，防范市场风险、法律风险、操作风险。</p>	
风险管理制度	<p>目前公司已基本形成自上而下、分类指导的偿二代风险管理制度体系，涵盖风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究机制及绩效评估等内容：一是制定了包括《中国人民人寿保险股份有限公司风险管理政策》、《中国人民人寿保险股份有限公司偿付能力风险管理方法》为纲要和总领的整体风险管理制度；并在此基础上建立了公司市场风险管理方法、信用风险管理方法、操作风险管理方法、流动性风险管理方法、风险偏好管理方法、资产负债管理方法等专项管理办法，明确了专项工作的报告机制，形成了独立于投资管理的报告制度；同时，在不动产投资业务方面制定了不动产专项管理办法。</p> <p>二是在绩效评估方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司年度综合考核评价管理办法》以及年度绩效考核实施方案等对绩效评估的具体内容进行了规定；在责任追究机制方面公司制定了《中国人民人寿保险股份有限公司员工违规行为处罚实施细则》等制度，明确责任和违法违规行为的适用处罚。</p>
风险管理系统	<p>公司风险管理系统及其他相关系统中，设置了风险预警与合规管理系统、绩效评估模型等内容，可以对最大单一不动产类资产投资比例等多个风险指标进行监测，对超出正常值范围的情况进行预警，对投资标的、业务流程、交易对手的合规性进行合规性审核，对投资性不动产增值率、收益率进行绩效评估等。</p>

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。