

# 新华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-【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	杨玉成	党委书记、董事、董事长	<a href="#">新华人寿保险股份有限公司关于不动产投资业务风险责任人的基本信息披露公告.pdf</a>
专业责任人	刘红兵	行政管理部副总经理(主持工作)	<a href="#">新华人寿保险股份有限公司关于不动产投资业务风险专业责任人变更的披露.pdf</a>

## 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。行政管理部和健管医疗业务部/养老业务部是公司设立的独立的资产管理部门，分别进行不动产投资和康养不动产投资。行政管理部内部设立不动产管理处和不动产经营处，主要负责不动产投资研究、交易结构设计、经营管理、风险控制、投后管理等工作；健管医疗业务部/养老业务部内部设立健康管理/投资处和医联体建设处/工程管理处，主要负责健管医疗、养老类不动产投资购置、康养重资产(不动产)建设、改造与经营管理。公司已下发正式文件设立行政管理部和健管医疗业务部/养老业务部，并在相关发文中明确了两个部门及相关处室职责、岗位职责、部门负责人、人员配置等。</p>

资产管理部门设置		
部门名称	行政管理部、健管医疗业务部/养老业务部	
不动产投资部门(团队)	发文时间	2025-01-22
	发文文号	新保发〔2025〕27号、新保人发〔2025〕47号、新保人发〔2025〕123号
	文件名称	《关于印发《新华人寿保险股份有限公司总部组织架构及部门、直属二级单位处室、岗位设置方案》、《关于在行政管理部增设相关处室的通知》、《关于优化调整总部部分部门职责、处室及岗位的通知》
	岗位设置	行政管理部内部设立不动产管理处和不动产经营处；健管医疗业务部/养老业务部内设健康管理/投资处和医联体建设处/工程管理处。

## 三、专业队伍

整体评估情况

公司已经配备熟悉不动产投资业务、具备不动产投资能力的专业人员。其中行政管理部下设的不动产投资管理团队目前共配备了6名具有不动产投资相关经验的专职人员，具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员为4人，专职投后管理的人员共计4人；健管医疗业务部/养老业务部下设的康养不动产投资团队配备了3名具有不动产投资相关经验的专职人员3名，其中具有5年以上不动产投资相关经验的专职人员为2人。上述相关专业人员从业经历达到要求。

### 专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有9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6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4名

序号	姓名	岗位	相关经验类型	经验年限(年)	是否兼职
1	高明	不动产经营处处经理(11级)	不动产投资相关经验	21	否
2	刘溪洋	健康管理/投资处处经理(11级)	不动产投资相关经验	16	否
3	赵娴	不动产管理处处处经理(11级)	不动产投资相关经验	15	否
4	黄隽舒	不动产风险管理岗	不动产投资相关经验	7	否
5	张雯潇	经营管理岗	不动产投资相关经验	8	否
6	高久怡	经营管理岗	不动产投资相关经验	4	否
7	王宇航	经营管理岗	不动产投资相关经验	3	否
8	李永梁	一级资深专业经理	不动产投资相关经验	14	否
9	贾杰	医联体建设处/工程管理处处处经理	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制度，包括授权机制、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、资产评估、财务分析、信息披露和关联交易等相关制度，确保投前、投中、投后规范运行；同时建立了资产托管机制，确保了资产运作规范透明。2025年，公司制定或修订了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《董事会对经营管理层授权方案》《董事会投资与资产负债管理委员会工作细则》《执行委员会工作细则（2025年修订）》《操作风险管理制度》《合规管理办法（2025版）》《关联交易管理办法实施细则（2025年版）》《资产托管业务管理办法》《资产托管人选聘管理办法》等制度，进一步完善股权投资决策、授权机制、投资操作、风险管控、关联交易及资产托管等方面管理。所有制度已经公司授权机构批准，以公司正式文件形式下发执行。

<b>不动产投资基本制度</b>	
<b>授权机制</b>	
制度明细一	
文件名称	《新华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	新保发〔2020〕598号
发文时间	2020-06-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司董事会对经营管理层授权方案》
发文文号	新保发〔2025〕516号
发文时间	2025-10-31
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	《新华人寿保险股份有限公司股东大会会议事规则》
发文文号	新保发〔2025〕153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	《新华人寿保险股份有限公司董事会议事规则》
发文文号	新保发〔2026〕40号
发文时间	2026-01-22
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司董事会投资与资产负债管理委员会工作细则》
发文文号	新保发〔2025〕257号
发文时间	2025-06-04
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司执行委员会工作细则》
发文文号	新保发〔2025〕522号
发文时间	2025-11-03

评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《关于印发公司执行委员会下设各专业委员会工作细则的通知》
发文文号	新保发〔2026〕1号
发文时间	2016-01-06
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法（2023年修订版）》
发文文号	新保发〔2023〕473号
发文时间	2023-06-26
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法（2023年修订版）》
发文文号	新保发〔2023〕473号
发文时间	2023-06-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司三四级机构自有职场购置操作细则（2022年修订版）》
发文文号	新保发〔2022〕347号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法》
发文文号	新保发〔2022〕942号
发文时间	2022-11-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司全面风险管理政策》（2024年版）
发文文号	新保发〔2024〕620号
发文时间	2024-11-04
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司市场风险管理制度》
发文文号	新保发〔2023〕752号
发文时间	2023-09-25
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司操作风险管理办法》
发文文号	新保发〔2025〕256号

发文时间	2025-06-09
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司信用风险管理制度》
发文文号	新保发〔2023〕749号
发文时间	2023-09-26
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司流动性风险管理制度》
发文文号	新保发〔2023〕812号
发文时间	2023-10-25
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司内部控制管理政策》
发文文号	新保发〔2023〕292号
发文时间	2023-04-14
评估结果	符合规定
制度明细八	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司合规管理办法》
发文文号	新保发〔2025〕408号
发文时间	2025-09-04
评估结果	符合规定
制度明细九	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司突发事件应急管理办法》 （2024版）
发文文号	新保发〔2024〕150号
发文时间	2024-03-20
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	《新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法 （2023年修订版）》
发文文号	新保发〔2023〕473号
发文时间	2023-06-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产投资投后管理办法 （试行）》
发文文号	新保发〔2022〕943号
发文时间	2022-11-17
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办 法（2021年修订）》
发文文号	新保发〔2021〕896号
发文时间	2021-10-25

评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产处置管理办法（2022年修订版）》
发文文号	新保发〔2022〕349号
发文时间	2022-04-29
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法》
发文文号	新保发〔2022〕942号
发文时间	2022-11-17
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司市场风险管理制度》
发文文号	新保发〔2023〕752号
发文时间	2023-09-25
评估结果	符合规定
制度明细七	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司流动性风险管理制度》
发文文号	新保发〔2023〕812号
发文时间	2023-10-25
评估结果	符合规定
<b>资产估值</b>	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法》
发文文号	新保发〔2022〕942号
发文时间	2022-11-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办法（2021年修订）》
发文文号	新保发〔2021〕896号
发文时间	2021-10-25
评估结果	符合规定
<b>财务分析</b>	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产投资管理办法（2023年修订版）》
发文文号	新保发〔2023〕473号
发文时间	2023-06-26
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司三四级机构自有职场购置操作细则（2022年修订版）》
发文文号	新保发〔2022〕347号
发文时间	2022-04-29

评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司不动产出租经营管理办法（2021年修订）》
发文文号	新保发〔2021〕896号
发文时间	2021-10-25
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司会计制度（2023年修订版）》
发文文号	新保发〔2022〕1083号
发文时间	2022-12-29
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	《新华人寿保险股份有限公司关联交易管理办法（2022年版）》
发文文号	新保发〔2022〕958号
发文时间	2022-11-17
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司关联交易管理办法实施细则（2025年版）》
发文文号	新保发〔2025〕103号
发文时间	2025-02-26
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司信息披露管理办法》
发文文号	新保发〔2023〕446号
发文时间	2023-06-09
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司信息披露工作细则（2021年修订）》
发文文号	新保发〔2021〕1124号
发文时间	2021-12-24
评估结果	符合规定
<b>资产托管机制</b>	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司资产托管人选聘管理办法》
发文文号	新保发〔2025〕364号
发文时间	2025-08-07
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	《新华人寿保险股份有限公司资产托管业务管理办法》
发文文号	新保发〔2025〕363号
发文时间	2025-08-07
评估结果	符合规定
<b>其他（非必填）</b>	
制度明细一	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司违纪违规行为责任追究办法(2022版)》
发文文号	新保发〔2022〕451号
发文时间	2022-05-30
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司责任追究后续管理办法》
发文文号	新保发〔2021〕635号
发文时间	2021-08-09
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《新华人寿保险股份有限公司综合考核评价管理办法》
发文文号	新保发（2024）534号
发文时间	2024-09-29
评估结果	符合规定

## 五、资金来源

整体评估情况
<p>公司投资不动产的资金来源为资本金、资本公积金、未分配利润等自有资金、各项责任准备金及监管允许的其他资金。公司发展稳健，随着公司业务规模扩大，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。总体来说，公司资金来源充足，与所投不动产目标相匹配，能够满足不动产投资监管制度规定的要求。</p>

## 六、风险控制体系

整体评估情况	
<p>公司建立了完善的风险控制体系，包含风险管理制度及风险管理系统，涉及不动产投资过程中的各类风险，覆盖事前控制、事中监督、事后评价；公司建立了独立于投资管理的报告制度，对不动产投资过程中涉及的市场风险、信用风险等各类风险进行识别、分析、应对及控制。</p>	
<p>风险管理制度</p>	<p>公司具有全面的风险监测和全程管控相关制度，包括《新华人寿保险股份有限公司不动产风险管理办法》和《新华人寿保险股份有限公司全面风险管理政策》等多项制度，规范了不动产投资过程中市场风险、操作风险、流动性风险等，涉及内容包括风险管理原则、风险计量、风险点与控制手段、责任追究及绩效评估等内容。</p>

