

中国人寿再保险有限责任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-【20260121】)

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	李奇	党委书记、董事 、总经理	中国人寿再保险有限 责任公司关于不动 产投资管理能力风险 责任人的基本信息披 露公告.pdf
专业责任人	汪洋	资产管理部总经 理	中国人寿再保险有限 责任公司关于不动 产投资管理能力风险 责任人的基本信息披 露公告.pdf

二、组织架构

整体评估情况	
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，包括董事会、总经理、资产管理等部门等。董事会对不动产投资的风险控制、合规管理承担最终责任；总经理在授权范围内审批不动产投资项目的投资和退出方案，以及其他授权总经理决策的事项。公司设立独立的资产管理部门，作为不动产投资的具体执行机构，在总经理领导下负责组织和协调不动产投资项目的具体实施工作。公司下发正式文件在资产管理部门内设立独立的不动产投资团队，统筹负责公司不动产投资业务及投后管理相关工作，团队职责、岗位职责、负责人及人员配置清晰明确，符合有关规定。	

资产管理部门设置	
部门名称	资产管理部
发文时间	2021-01-29
发文文号	中再寿险发〔2021〕111号, 中再寿险发〔2021〕14号
文件名称	关于设立资产管理部有关事宜的通知, 关于建设股权投资团队及相关岗位、建设不动产投资团队及相关岗位的通知
岗位设置	不动产投资岗位

三、专业队伍

整体评估情况	
公司与母公司中国再保险（集团）股份有限公司（以下简称“中国再保”）共享内部资源，由中国再保内具备债权投资计划产品管理能力的中再资产管理股份有限公司提供咨询服务和技术支持。公司不动产投资团队配备了2名熟悉不动产业务、具备不动产投资能力的专业人员，其中2人具有3年以上不动产投资和相关经验，符合开展不动产投资的相关专业人员要求。	

专业队伍人员基本信息

资产管理部门当前拥有0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0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	王枫	不动产投资岗位	不动产投资相关经验	9	是
2	郭悦宁	不动产投资岗位	不动产投资相关经验	9	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	中再资产管理股份有限公司
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	
公司已制定完善的业务和风控制度，涵盖了授权机制、投资决策、投资操作、风险监测、压力测试和全程管控、资产估值、财务分析、信息披露和关联交易、激励约束和责任追究、应急处置等关键环节；公司亦建立了资产托管机制，确保资产运作规范透明。公司的相关制度均已经公司董事会、经营管理层或授权机构批准，并以正式文件形式下发执行，制度建设符合开展不动产投资的有关要求。	

不动产投资基本制度	
授权机制	
制度明细一	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司授权管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕213号
发文时间	2021-12-03
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司股东对董事会授权方案》
发文文号	中再寿险发〔2018〕159号
发文时间	2018-10-16
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司董事会对总经理授权方案》
发文文号	中再寿险发〔2018〕159号

发文时间	2018-10-16
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	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司资金运用管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2015〕54号
发文时间	2015-04-15
评估结果	符合规定
投资操作	
制度明细	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定
风险监测	
制度明细一	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司全面风险管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2025〕1号
发文时间	2025-02-07
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司市场风险管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2022〕187号
发文时间	2022-12-01
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
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	《中国人寿再保险有限责任公司市场风险管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2022〕187号
发文时间	2022-12-01
评估结果	符合规定
制度明细二	

文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司股权和不动产投后管理规定》
发文文号	中再寿险发〔2022〕111号
发文时间	2022-06-21
评估结果	符合规定
资产估值	
制度明细	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司股权和不动产投后管理规定》
发文文号	中再寿险发〔2022〕111号
发文时间	2022-06-21
评估结果	符合规定
财务分析	
制度明细	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
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	《中国人寿再保险有限责任公司信息披露管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕245号
发文时间	2021-12-29
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司关联交易管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2022〕156号
发文时间	2022-10-08
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定
资产托管机制	
制度明细一	

文件名称	《中国再保险（集团）股份有限公司投资资产托管管理办法暂行办法》
发文文号	中再发〔2021〕170号
发文时间	2021-07-05
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定
其他（非必填）	
制度明细一	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司绩效考核暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2017〕62号
发文时间	2017-04-10
评估结果	符合规定
制度明细二	
文件名称	《中国人寿再保险有限公司绩效薪酬管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕218号
发文时间	2021-12-10
评估结果	符合规定
制度明细三	
文件名称	中国人寿再保险有限责任公司风险事件问责管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2025〕46号
发文时间	2025-09-04
评估结果	符合规定
制度明细四	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司突发事件应对管理办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕243号
发文时间	2021-12-29
评估结果	符合规定
制度明细五	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司突发事件处理总体应急预案》
发文文号	中再寿险发〔2025〕61号
发文时间	2025-11-28
评估结果	符合规定
制度明细六	
文件名称	《中国人寿再保险有限责任公司不动产投资管理暂行办法》
发文文号	中再寿险发〔2021〕16号
发文时间	2021-01-29
评估结果	符合规定

五、资金来源

整体评估情况

公司开展不动产投资的资金来源于资本金、公积金、未分配利润、各项准备金及其他资金，资金来源合法合规。近年来公司发展稳健，资金来源充足稳定。资金与所投资不动产目标相匹配，能够满足监制制度对不动产投资资金的要求。

六、风险控制体系

整体评估情况

公司开展不动产投资，建立了事前控制、事中监督、事后评价的全方位、立体风险管理体系，并实行独立于投资管理的报告制度。根据技术服务协议，由中再资产管理股份有限公司提供全面风险管理服务等，明确风险管理原则、风险计量、风险预警、风险点与控制手段等，开展预算管理，实行全面风险管理及持续风险监控，制定应对方案，防范操作风险和道德风险。

风险管理制度	在不动产投资方面，公司按照监管要求制定了如下风险管理制度：《中国人寿再保险有限责任公司风险管理办法》、《中国人寿再保险有限责任公司风险管理暂行办法》、《中国人寿再保险有限责任公司资金运用管理办法》、《中国人寿再保险有限责任公司股权投资管理办法》、《中国人寿再保险有限责任公司绩效考核办法》、《中国人寿再保险有限责任公司薪酬暂行办法》、《中国人寿再保险有限责任公司风险管理突发事件应急预案》、《中国人寿再保险有限责任公司风险管理责任追究办法》、《中国人寿再保险有限责任公司风险管理及处置办法》、《中国人寿再保险有限责任公司风险管理应急预案》。公司处理了风险管理体系组织架构、风险管理工具、风险管理及处置方法，强调了全面性、持续性等风险管理原则，应对处置管理工具及控制手段。公司风险管理覆盖了投前、投中、投后全流程，同时包括责任追究机制及绩效考核评估等内容。
风险管理系统	在不动产投资风险管理方面，公司在相关风险管理制度内与中再资产管理股份有限公司联合搭建了相关风险管理制度的指导原则下，以多样化的形式对不动产投资集中度指标、合规性指标、授权投资额度等方面进行持续性监控，对潜在风险进行预警。

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。