

长城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-【20250117】)

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 | 白力 | 董事长 | 不动产责任人(行政).pdf |
| 专业责任人 | 魏斌 | 副总经理 | 不动产责任人(专业).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。公司的投资管理部是负责资金运用的独立职能部门，在投资管理部下设不动产投资室，设置了专门的不动产投资岗、不动产投后管理岗，并发文明确了岗位独立性、岗位职责及人员配置。不动产投资岗位承担不动产投资研究、交易结构设计、尽职调查、项目管理、风险控制等工作职责，不动产投后管理岗承担租赁业务管理，撰写定期运营报告，编制自持物业年度租金收入预测和预算等工作职责。公司风险管理部、法律合规部及财务部提供风险控制、资产评估等服务支持，共同保障不动产投资业务合规有效开展。</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 | 2024-01-22 |
| | 发文文号 | 长寿人力〔2024〕5号 |
| | 文件名称 | 关于投资管理部处室架构调整的通知 |
| | 岗位设置 | 不动产投资团队负责人、不动产投资岗、不动产投后管理岗 |

三、专业队伍

| 整体评估情况 |
|---|
| <p>公司不动产投资团队共有人员6名，具有3年以上不动产相关经验的专职人员6人。其中具有5年以上熟悉不动产投资业务的人员6人，专职投后管理人员2人。团队主要人员熟悉保险资金不动产投资的法律法规、政策规定，了解不动产业务流程和交易结构，具有承办投资不动产业务的经验和能力。</p> |

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2名

| 序号 | 姓名 | 岗位 | 相关经验类型 | 经验年限(年) | 是否兼职 |
|----|-----|-------------|-----------|---------|------|
| 1 | 杜嫦娟 | 部门负责人、团队负责人 | 不动产投资相关经验 | 11 | 否 |

| | | | | | |
|---|-----|----------|-----------|----|---|
| 2 | 张海燕 | 不动产投后管理岗 | 不动产投资相关经验 | 10 | 否 |
| 3 | 曾理 | 不动产投资岗 | 不动产投资相关经验 | 10 | 否 |
| 4 | 陈雪威 | 不动产投后管理岗 | 不动产投资相关经验 | 6 | 否 |
| 5 | 袁野 | 不动产投资岗 | 不动产投资相关经验 | 11 | 否 |
| 6 | 赵昕 | 不动产投资岗 | 不动产投资相关经验 | 8 | 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

| |
|---|
| <p>整体评估情况</p> <p>公司已经建立了不动产投资基本制度，涵盖了授权机制、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。包括《长城人寿保险股份有限公司投资管理授权体系及审批流程细则》、《长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法》、《长城人寿保险股份有限公司市场风险限额管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司关键风险指标管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理细则》、《长城人寿保险股份有限公司投资估值办法》、《长城人寿保险股份有限公司关联交易管理办法》、《长城人寿保险股份有限公司资产托管管理办法》等，在投资制度中明确岗位职责、风险责任、应急处置和责任追究机制，制度机制覆盖了风险识别、预警、控制和处置全过程，确保资产运作规范透明。</p> |
|---|

| 不动产投资基本制度 | |
|------------------|------------------------------------|
| 授权机制 | |
| 制度明细 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司投资管理授权体系及审批流程细则（2024版） |
| 发文文号 | 长寿风[2024]13号 |
| 发文时间 | 2024-09-26 |
| 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 | 长城人寿保险股份有限公司投资管理授权体系及审批流程细则（2024版） |
| 发文文号 | 长寿风[2024]13号 |
| 发文时间 | 2024-09-26 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细二 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法（2024版） |
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |

| | |
|------------------|--------------------------------|
| 评估结果 | 符合规定 |
| 投资操作 | |
| 制度明细 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法(2024版) |
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 风险监测 | |
| 制度明细一 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司市场风险限额管理细则 |
| 发文文号 | 长寿资负[2024]17号 |
| 发文时间 | 2024-05-29 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细二 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司关键风险指标管理细则 |
| 发文文号 | 长寿风[2020]27号 |
| 发文时间 | 2020-11-02 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细三 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司交易对手管理细则 |
| 发文文号 | 长寿资负[2024]32号 |
| 发文时间 | 2024-12-26 |
| 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 | 长城人寿保险股份有限公司房地产价格风险管理细则 |
| 发文文号 | 长寿资负[2023]4号 |
| 发文时间 | 2023-12-29 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细二 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法(2024版) |
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 资产估值 | |
| 制度明细 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司投资估值办法(2021版) |
| 发文文号 | 长寿财[2021]16号 |
| 发文时间 | 2021-09-29 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 财务分析 | |
| 制度明细 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法(2024版) |

| | |
|------------------|--------------------------------|
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |
| 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 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法(2024版) |
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细二 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司关联交易管理办法 |
| 发文文号 | 长寿董[2023]7号 |
| 发文时间 | 2023-09-25 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细三 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司信息披露管理办法 |
| 发文文号 | 长寿董[2022]7号 |
| 发文时间 | 2022-03-30 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 资产托管机制 | |
| 制度明细 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司资产托管管理办法 |
| 发文文号 | 长寿资[2021]4号 |
| 发文时间 | 2021-08-24 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 其他（非必填） | |
| 制度明细一 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司资金运用重大突发事件应急管理细则 |
| 发文文号 | 长寿资负[2024]27号 |
| 发文时间 | 2024-12-24 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细二 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司不动产投资业务管理办法(2024版) |
| 发文文号 | 长寿投[2024]1号 |
| 发文时间 | 2024-05-13 |
| 评估结果 | 符合规定 |
| 制度明细三 | |
| 文件名称 | 长城人寿保险股份有限公司违法违规处罚制度(2024版) |
| 发文文号 | 长寿审[2024]95号 |
| 发文时间 | 2024-12-13 |
| 评估结果 | 符合规定 |

五、资金来源

| |
|---|
| 整体评估情况 |
| 公司投资性不动产资产的资金来源为资本金、各项准备金及监管允许的其他资金。公司近年来发展稳健，上述资金来源稳定充足，与所投资不动产目标相匹配，能够满足不动产投资监管制度规定的要求。未来的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。 |

六、风险控制体系

| | |
|---|--|
| 整体评估情况 | |
| 公司开展不动产投资业务，按照内控要求，已经规范完善了不动产投资的决策程序和授权机制，确定了董事会、经营管理层的决策权限及批准权限。在具体投资业务过程中，建立有效的业务流程和风控机制，涵盖项目初评、项目立项、项目尽调、项目评审、项目决策、后续管理及项目退出等关键环节，形成风险识别、预警、控制和处置的全程管理体系，并定期或者不定期进行压力测试，建立了覆盖事前控制、事中监督、事后评价的风险控制体系，实行了定期报告机制，能够全面防范和管理不动产投资风险。 | |
| 风险管理制度 | 公司在不动产投资风险控制制度方面，严格按照监管要求，制定了《市场风险管理办法》、《不动产投资业务管理办法》、《房地产价格风险管理细则》、《交易对手管理细则》、《市场风险限额管理细则》、《投资资产风险五级分类细则（试行）》、以及《资金运用重大突发事件应急管理细则》等，内容涵盖事前、事中、事后的风险控制全流程管理，包括风险管理原则、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，建立了独立于投资管理的报告机制。 |
| 风险管理系统 | 公司通过控股子公司长城财富保险资产管理股份有限公司的恒生O32系统、恒生绩效评估与风险管理系统，对投资资产进行动态风险监测、预警及绩效分析，严格把控投资的合规与风险。同时公司通过中科软建立了风险管理信息系统，配合进行公司投资风险管理及合规管理。 |

自评估结果及承诺

根据《关于优化保险机构投资管理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。